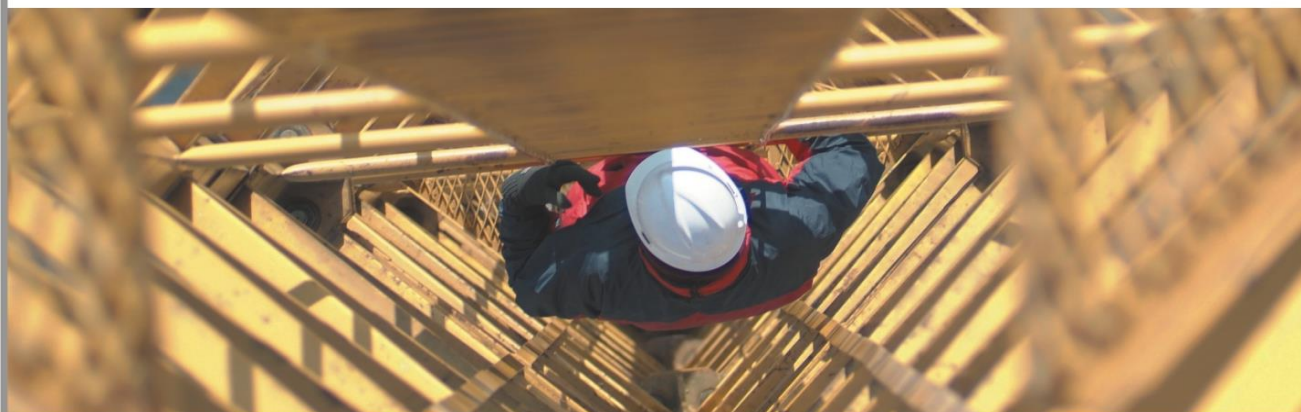


inpro



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MSR 34 "ŚRÓDROCZNA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA"
ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU.....	12
KOMENTARZ ZARZĄDU DO DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO W TRZECIM KWARTALE 2019 ROKU.....	13
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	16
1. Informacje ogólne	16
2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy.....	17
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	19
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	20
5. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	20
6. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	23
8. Sezonowość działalności Grupy INPRO SA w prezentowanym okresie.....	24
9. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej	25
10. Czynniki wpływające na wyniki Grupy w kolejnych kwartałach	25
11. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe.	26
12. Informacja o udzielonych przez jednostkę dominującą lub jednostki od niej zależnej poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.	26
13. Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok	26
14. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta	26
15. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym	29
16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	31
17. Przychody i koszty	38
18. Podatek dochodowy.....	39
19. Zysk przypadający na jedną akcję	40

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	41
21. Wartość firmy z konsolidacji.....	42
22. Rzeczowe aktywa trwałe	42
23. Nieruchomości inwestycyjne	43
24. Zapasy	43
25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	44
26. Pozostałe aktywa finansowe.....	44
27. Środki pieniężne	45
28. Związanie odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich odwrócenie ...	45
29. Kapitał zakładowy	46
30. Udziały niekontrolujące	46
31. Rezerwy.....	47
32. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	48
33. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu.....	55
34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62
35. Zobowiązania i należności warunkowe	63
36. Zabezpieczenia na aktywach Grupy	63
37. Istotne sprawy sądowe	65
38. Instrumenty finansowe	65
39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	66
SKRÓCONE DANE FINANSOWE INPRO SA	74
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	74
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	75
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	77
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU	79
1. Odniesienie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.....	80
2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	80
3. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	80
4. Przychody i koszty	81
5. Pozostałe aktywa finansowe	82
6. Zapasy	82
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	83

8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	84
9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	85
10. Instrumenty finansowe	86
11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	87
12. Zobowiązania i należności warunkowe	89
13. Zabezpieczenia na aktywach Spółki	89

Piotr Stefaniak Prezes Zarządu	Zbigniew Lewiński Wiceprezes Zarządu	Krzysztof Maraszek Wiceprezes Zarządu	Elżbieta Marks odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Gdańsk, dnia 20.11.2019 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wybrane dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK INPRO SA				
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2018
	-	-	-	-
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	131 432	151 278	30 505	35 566
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 884	47 694	9 489	11 213
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 699	24 443	4 340	5 747
Zysk (strata) brutto	16 046	22 961	3 724	5 398
Zysk (strata) netto	12 785	18 537	2 967	4 358
- w tym przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	3 232	1 519	750	357
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	0,2386	0,4250	0,0554	0,0999
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	32 894	15 276	7 635	3 591
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 399)	(3 889)	(1 485)	(914)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27 966)	(12 301)	(6 491)	(2 892)
Przepływy pieniężne netto	(1 471)	(914)	(341)	(215)
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa razem	646 602	543 855	147 842	126 478
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	349 455	248 193	79 901	57 719
Rezerwy na zobowiązania	7 887	9 214	1 803	2 143
Zobowiązania długoterminowe	59 136	62 536	13 521	14 543
Zobowiązania krótkoterminowe	282 432	176 443	64 576	41 033
Kapitał własny	297 147	295 662	67 941	68 758
- w tym przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	21 806	16 144	4 986	3 754
Liczba akcji w szt.	40 040 000	40 040 000	40 040 000	40 040 000
Wartość księgowa na 1 akcję	7,4213	7,3842	1,6968	1,7172
KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO	średni kurs zł w okresie 01.01.2019 - 30.09.2019		średni kurs zł na dzień 30.09.2019	
	4,3086		4,3736	
	średni kurs zł w okresie 01.01.2018-30.09.2018		średni kurs zł na dzień 31.12.2018	
	4,2535		4,3000	

**WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Wybrane dane dotyczące śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA				
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2018
	-	-	-	-
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	44 029	79 515	10 219	18 694
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 372	24 867	2 871	5 846
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	934	13 234	217	3 111
Zysk (strata) brutto	2 006	13 870	466	3 261
Zysk (strata) netto	1 825	11 356	424	2 670
Zysk (strata) na jedną akcję	0,0456	0,2836	0,0106	0,0667
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 354	9 557	1 475	2 247
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 254	124	755	29
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(17 413)	(15 908)	(4 042)	(3 740)
Przepływy pieniężne netto	(7 805)	(6 228)	(1 812)	(1 464)
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa razem	512 995	436 423	117 294	101 494
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	249 607	164 851	57 071	38 337
Rezerwy na zobowiązania	5 011	5 923	1 146	1 377
Zobowiązania długoterminowe	34 431	35 050	7 872	8 151
Zobowiązania krótkoterminowe	210 165	123 878	48 053	28 809
Kapitał własny	263 388	271 572	60 222	63 156
Liczba akcji w szt.	40 040 000	40 040 000	40 040 000	40 040 000
Wartość księgowa na 1 akcję	6,5781	6,7825	1,5041	1,5773
KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO	średni kurs zł w okresie 01.01.2019-30.09.2019		średni kurs zł na dzień 30.09.2019	
	4,3086		4,3736	
	średni kurs zł w okresie 01.01.2018-30.09.2018		średni kurs zł na dzień 31.12.2018	
	4,2535		4,3000	

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

	Nota	01.01.2019 -30.09.2019 (niebadane) w tys. PLN	01.01.2018 -30.09.2018 (niebadane) w tys. PLN	01.07.2019 -30.09.2019 (niebadane) w tys. PLN	01.07.2018 -30.09.2018 (niebadane) w tys. PLN
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17.1	131 432	151 278	48 328	44 745
Koszt własny sprzedaży	17.2	(90 548)	(103 584)	(32 118)	(28 701)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		40 884	47 694	16 210	16 044
Koszty sprzedaży	17.2	(7 718)	(7 528)	(2 428)	(2 343)
Koszty ogólnego zarządu	17.2	(15 029)	(16 286)	(4 806)	(5 284)
Pozostałe przychody operacyjne		864	894	302	516
Pozostałe koszty operacyjne		(302)	(331)	(150)	(23)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		18 699	24 443	9 128	8 910
Przychody finansowe		86	144	45	(156)
Koszty finansowe		(2 739)	(1 626)	(855)	(695)
Zysk (strata) brutto		16 046	22 961	8 318	8 059
Podatek dochodowy	18	(3 261)	(4 424)	(1 631)	(1 580)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		12 785	18 537	6 687	6 479
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM		12 785	18 537	6 687	6 479
Zysk (strata) netto przypisany:		12 785	18 537	6 687	6 479
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		9 553	17 018	6 235	5 999
- Akcjonariuszom niekontrolującym		3 232	1 519	452	480
Całkowity dochód ogółem przypisany:		12 785	18 537	6 687	6 479
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		9 553	17 018	6 235	5 999
- Akcjonariuszom niekontrolującym		3 232	1 519	452	480
Zysk na 1 akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/akcję):					
- podstawowy		0,2386	0,4250	0,1557	0,1498
- rozwodniony		0,2386	0,4250	0,1557	0,1498

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

AKTYWA	Nota	30.09.2019	31.12.2018
		(niebadane)	(badane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		139 887	129 627
Rzeczowe aktywa trwałe	22	40 192	52 550
- w tym MSSF 16		3 471	-
Wartość firmy	21	6 708	6 708
Pozostałe wartości niematerialne		45	44
Należności długoterminowe		2 645	5
Nieruchomości inwestycyjne	23	88 443	68 456
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		26	10
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 828	1 854
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		506 715	414 228
Zapasy	24	381 723	292 055
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	18 223	26 447
Bieżące aktywa podatkowe		404	263
Pozostałe aktywa finansowe	26	78 451	66 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	27 914	29 357
SUMA AKTYWÓW		646 602	543 855

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
30 WRZEŚNIA 2019 ROKU (CIĄG DALSZY)**

PASYWA	Nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018 (badane)
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		275 341	279 518
Wyemitowany kapitał akcyjny	29	4 004	4 004
Kapitały rezerwowe		51	51
Zyski zatrzymane		209 049	213 226
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 237	62 237
Kapitały przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	30	21 806	16 144
Kapitał własny ogółem		297 147	295 662
Zobowiązania długoterminowe		63 172	66 393
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 348	2 600
Rezerwa na zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	31	406	409
Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	32	23 231	32 611
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		24 147	23 651
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	33	6 767	2 662
- w tym MSSF 16		3 130	-
Zobowiązania handlowe i pozostałe	34	4 991	3 612
Pozostałe rezerwy długoterminowe		282	848
Zobowiązania krótkoterminowe		286 283	181 800
Rezerwy krótkoterminowe	31	3 851	5 357
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	32	19 855	24 012
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		1 205	1 181
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	33	2 469	1 663
- w tym MSSF 16		370	-
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego		173	1 339
Zobowiązania handlowe i pozostałe	34	258 730	148 248
Stan zobowiązań ogółem		349 455	248 193
SUMA PASYWÓW		646 602	543 855

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
	(niebadane)	(niebadane)
	w tys. PLN	w tys. PLN
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem (brutto)	16 046	22 961
Korekty o pozycje:	16 848	(7 685)
Amortyzacja	3 654	3 416
Zapłacony podatek dochodowy	(3 823)	(5 808)
Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych	(27)	(75)
Odsetki i dywidendy	2 593	1 448
Zysk/ (strata) na działalności inwestycyjnej	(357)	(64)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu należności	9 419	(1 103)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zapasów	(92 487)	(66 329)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań	100 329	63 204
Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych kosztów	(378)	(314)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) przychodów przyszłych okresów	-	-
Zmiana stanu rezerw	(2 075)	(2 060)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	32 894	15 276

	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
	(niebadane)	(niebadane)
	w tys. PLN	w tys. PLN
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	75	73
Otrzymane odsetki	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(7 450)	(3 962)
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	976	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 399)	(3 889)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU (CIĄG DALSZY)

	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
	(niebadane)	(niebadane)
	w tys. PLN	w tys. PLN
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	30 430	41 394
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(1 603)	(1 216)
Splata pożyczek/kredytów	(43 967)	(40 314)
Odsetki zapłacone	(1 994)	(1 448)
Dywidendy wypłacone na rzecz:	(11 295)	(10 717)
-akcjonariuszy jednostki dominującej	(10 010)	(10 010)
- udziałowców niekontrolujących	(1 285)	(707)
Inne wpływy finansowe	463	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(27 966)	(12 301)
Przepływy pieniężne netto razem	(1 471)	(914)
Bilansowa zmiana stanu	(1 443)	(836)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(28)	(78)
Środki pieniężne na początek okresu	29 353	13 863
Środki pieniężne na koniec okresu	27 882	12 949

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	Razem
Stan na 01.01.2019	4 004	62 237	51	213 226	16 144	295 662
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	(10 010)	-	(10 010)
Wypłata dywidendy - akcjonariusze niekontrolujący	-	-	-	(3 715)	2 430	(1 285)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	9 553	3 232	12 785
Wpływ zmiany polityki rachunkowości - MSSF 15	-	-	-	(5)	-	(5)
Stan na 30.09.2019	4 004	62 237	51	209 049	21 806	297 147

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	Razem
Stan na 01.01.2018	4 004	62 237	51	185 227	13 927	265 446
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	(10 010)	-	(10 010)
Wypłata dywidendy - akcjonariusze niekontrolujący	-	-	-	(10)	(697)	(707)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	37 944	2 914	40 858
Wpływ zmiany polityki rachunkowości - MSSF 15	-	-	-	75	-	75
Stan na 31.12.2018	4 004	62 237	51	213 226	16 144	295 662

KOMENTARZ ZARZĄDU DO DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO W TRZECIM KWARTALE 2019 ROKU

Rynek deweloperski w 6 największych aglomeracjach w kraju zanotował w trzecim kwartale 2019 roku w odniesieniu do porównywalnego kwartału 2018 r. wzrost poziomu sprzedaży mieszkań (Q3 2019/ Q3 2018 wzrost o 12,9 %) i jednocześnie niewielki spadek liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (Q3 2019/ Q3 2018 spadek o 6,1 %).¹ Jednocześnie zanotowano wyraźny wzrost cen sprzedaży (średnia cena mieszkań w ofercie na koniec kwartału Q3 2019 / Q3 2018 wzrost o 10 %). Sprzedaż liczona dla ostatnich 12 miesięcy (IV kw. 2018 r. – III kw. 2019 r.) spadła o 4,5 % w porównaniu do sprzedaży za okres IV kw. 2017 – III kw. 2018. W okresie lipiec – wrzesień bieżącego roku sprzedano 16,1 tys. mieszkań, a do sprzedaży wprowadzono 14,5 tys. lokali.

Narastająco za dziewięć miesięcy 2019 roku Grupa INPRO SA podpisała łącznie 584 umowy przedwstępne sprzedaży lokali netto (tj. przedwstępne umowy sprzedaży dotyczące zakończonych inwestycji, umowy z innymi podmiotami niż klienci będący osobami fizycznymi, umowy rezerwacyjne oraz umowy dotyczące lokali usługowych / użytkowych, a także wydane klientom dokumenty z informacją o warunkach zawarcia umów deweloperskich pozwalających klientom wystąpić z wnioskiem o pozyskanie środków na finansowanie umowy deweloperskiej oraz po uwzględnieniu rezygnacji klientów z zawarcia takich umów lub rezygnacji z zawartych umów), co stanowi 8 % spadek.

W okresie lipiec - wrzesień 2019 roku INPRO SA podpisała 150 umów przedwstępnych netto. Spółka zależna - Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o. zawarła w trzecim kwartale 2019 roku 70 umów przedwstępnych netto, zatem cała Grupa INPRO podpisała łącznie 220 umów przedwstępnych netto. Oznacza to wzrost wolumenu sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 14 %.

W III kwartale br. Grupa Kapitałowa INPRO przekazała łącznie 83 lokale i było to o 14 % mniej niż w III kwartale 2018 roku, kiedy to Grupa wydała 96 mieszkań. Narastająco za dziewięć miesięcy bieżącego roku Grupa wydała łącznie 256 lokali w porównaniu z 373 lokalami w roku ubiegłym (spadek o 31 %). W przedmiotowym okresie INPRO SA oddała do użytkowania jedynie budynek wielorodzinny Kwartał Uniwersytecki etap III (72 lokale), budynek usługowy na osiedlu Optima (8 lokali) oraz zakończyła prace przy 9 domach jednorodzinnych na osiedlu Golf Park. Budynki oddane do użytkowania przez INPRO SA w latach ubiegłych zostały prawie całkowicie wydane w 2018 roku, w roku 2019 pozostały do wydania tylko nieliczne ostatnie lokale w zrealizowanych przedsięwzięciach. Natomiast PB Domesta zakończyła prace przy budynku nr 7 na osiedlu Leszczykowy Staw (34 mieszkania), w budynku nr 5 na osiedlu Nowa Niepołomska (36 lokali) oraz w budynku na osiedlu Ambiente (57 lokali).

Za pierwsze dziewięć miesięcy 2019 roku Grupa INPRO zanotowała przychód ze sprzedaży na poziomie 131 mln zł, czyli o 13 % niżej w odniesieniu do porównywalnego okresu roku poprzedniego. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł około 41 mln zł (14 % spadku). Rentowność netto spadła z 12 % do 10 % - całkowity dochód ogółem za dziewięć miesięcy 2019 r. wyniósł 12,8 mln zł.

Przeważająca część obrotów Spółek INPRO i DOMESTA przypada na ostatni kwartał roku, kiedy to, przy założeniu braku opóźnień w procedurach administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, zrealizowane zostały lub zostaną następujące projekty:

- Osiedle Nowa Niepołomska - budynek nr 4 (X'2019),
- Osiedle Leszczykowy Staw – budynek nr 6 (X'2019),
- Osiedle Azymut (XI/XII'2019),
- Osiedle Harmonia Oliwska etap III (XI'2019),
- Osiedle Debiut etap II (X'2019),
- Domy jednorodzinne na osiedlu Golf Park (X'2019 – 6 budynków).

Łącznie w ostatnim kwartale 2019 roku Grupa odda do użytkowania ponad 510 lokali, a w całym roku około 730 lokali. Dla porównania w 2018 roku Grupa w całym roku oddała do użytkowania łącznie 543 lokale.

¹ Na podstawie raportu JLL Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2019 r.

W maju 2019 roku INPRO SA rozpoczęła sprzedaż (czyli podpisano umowę rachunku powierniczego) 93 mieszkań z III etapu osiedla Debiut w Pruszczu Gdańskim, w sierpniu 4 domów jednorodzinnych na osiedlu Golf Park, a w październiku dwóch lokalizacji: Brawo w Pruszczu Gdańskim (127 lokali) i Start w Gdańsku (161 lokali). PB DOMESTA Sp. z o.o. wprowadziła do oferty budynek nr 1 i nr 2 na osiedlu Nowa Niepołomicka (łącznie 94 lokale), budynek nr 4 – 5, budynek nr 8 – 9 i budynek 10 na osiedlu Havlove (łącznie 138 lokali), a także budynek nr C na osiedlu Traffic (90 lokali) oraz rozpoczęła budowę biurowca Matarnia Office Park z lokalami na wynajem. Podpisywane są już również umowy rezerwacyjne w następujących lokalizacjach:

- Osiedle Wróbla Staw domy jednorodzinne etap II (4 domy),
- Osiedle Ostoja etap I w Rumi (138 lokali).

W sumie Grupa w 2019 r. planuje wprowadzić do oferty 849 nowe mieszkania i domy.

Grupa Kapitałowa INPRO SA

Za pierwsze trzy kwartały roku obrotowego 2019 Grupa wypracowała niższe przychody aniżeli w analogicznym okresie roku poprzedniego, wyniosły one bowiem 131 mln zł, co stanowiło spadek o około 20 mln zł (czyli o 13 %) w porównaniu do wyników 2018 roku. Obniżenie przychodów wynikało głównie z małej liczby lokali wydanych klientom w działalności deweloperskiej w pierwszych trzech kwartałach 2019 r. wydano o 31 % mniej lokali niż w okresie porównywalnym.

Koszt własny sprzedaży w okresie sprawozdawczym był niższy w porównaniu z trzema kwartałami 2018 roku o 13 %, a zysk brutto ze sprzedaży wyniósł około 41 mln zł, czyli o 14 % mniej niż w ubiegłym porównywalnym okresie. Rentowność sprzedaży brutto wyniosła 31 % (w porównaniu do 32 %). Przy zbliżonym poziomie kosztów sprzedaży i o 8 % niższym poziomie kosztów zarządu, Grupa zanotowała obniżenie rentowności netto działalności z 12 % do 10 %.

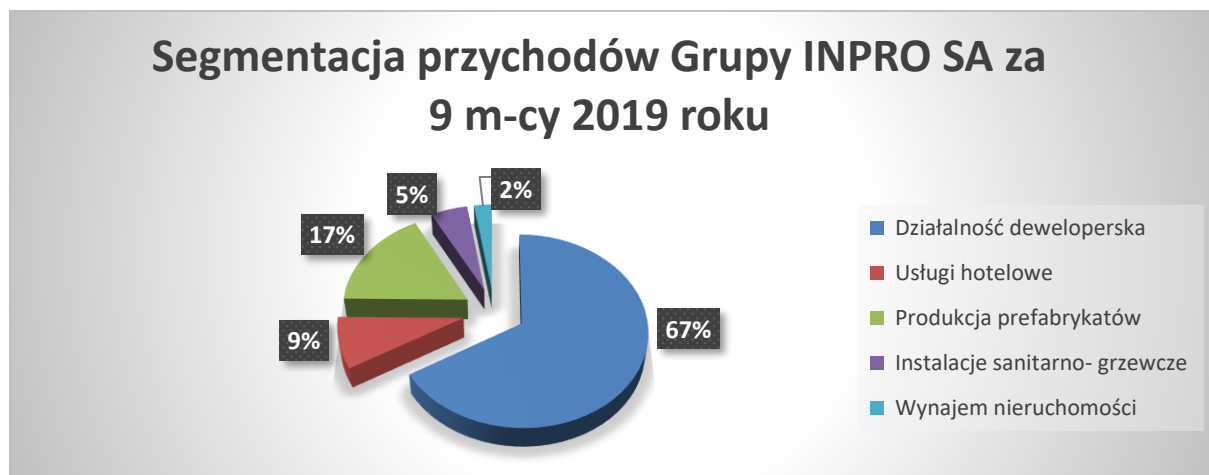
Zmniejszenie poziomu kosztów zarządu w bieżącym roku wynika ze zmiany profilu działalności Hotelu Mikołajki w związku z podpisaniem w czerwcu 2018 r. z Dobry Hotel Mięczkowski Sp. K. umowy dzierżawy obiektu (znaczný spadek kosztów wynagrodzenia).

W bilansie charakterystyczny jest znaczny wzrost poziomu wpłaconych zaliczek na poczet zakupu lokali (zobowiązania handlowe i pozostałe), co po stronie aktywów przekłada się na wyższy poziom pozostałych aktywów finansowych (środki na rachunkach powierniczych) oraz zapasów.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy na dzień 30.09.2019 r. liczony jako iloraz łącznego zadłużenia finansowego pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kapitałów własnych wyniósł 0,17 (przy uwzględnieniu środków na rachunkach powierniczych wyniósł 0 %).

W rachunku przepływów pieniężnych za dziewięć miesięcy 2019 roku, zarówno na działalności finansowej, jak i inwestycyjnej, Grupa zanotowała ujemne przepływy. Dodatnie przepływy z działalności operacyjnej wynikają głównie z wysokiego stanu wpłaconych zaliczek na poczet nabycia lokali (pomimo nakładów na powiększenie banku gruntów). Ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej związane są z kosztem nabycia środków trwałych (budowa biurowca przez spółkę Domesta Sp. z o.o., modernizacja zakładu produkcyjnego spółki inBet Sp. z o.o., zapłata za remont pokoi hotelowych przeprowadzony w 2018 r. w hotelu Dom Zdrojowy w Jastarni). Przepływy na działalności finansowej są ujemne głównie z uwagi na spłatę rat kredytowych i wypłatę dywidendy.

Udział poszczególnych segmentów działalności w przychodach Grupy Kapitałowej za pierwsze trzy kwartały 2019 roku przedstawia poniższy wykres:



INPRO SA

Spółka INPRO zanotowała obniżenie poziomu przychodów ze sprzedaży za trzy kwartały 2019 roku w porównaniu do takiego samego okresu roku poprzedniego (44 mln zł w odniesieniu do 79,5 mln zł, spadek o 45 %), co bezpośrednio wynika z cyklu budowy i zaawansowania realizowanych przedsięwzięć. W przedmiotowym okresie spółka oddała do użytkowania jedynie dwa budynki (Kwartal Uniwersytecki III oraz budynek usługowy na osiedlu Optima) i 9 domów jednorodzinnych, a lokale z budynków ukończonych w ubiegłych latach, zostały prawie całkowicie wydane do 2018 r. Przeważająca część obrotów spółki przypada na ostatni kwartał 2019 r.

Koszt własny sprzedaży w okresie sprawozdawczym wyniósł ok. 32 mln zł i był niższy od porównywalnego o 42 %. Zysk brutto ze sprzedaży za dziewięć miesięcy roku 2019 wyniósł około 12,4 mln zł i był o 50 % niższy niż w analogicznym okresie roku 2018. Zysk netto osiągnął pułap 1,8 mln zł (84 % spadku).

Koszty zarządu i sprzedaży pozostały niemal na tym samym poziomie, co w okresie porównywalnym.

Wskaźnik zadłużenia netto na dzień 30.09.2019 r. liczony jako iloraz łącznego zadłużenia finansowego pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kapitałów własnych wyniósł 0,01 (przy uwzględnieniu środków na rachunkach powierniczych „0”).

W bilansie zauważalny jest znaczny wzrost poziomu wpłaconych zaliczek na poczet zakupu lokali (zobowiązania handlowe i pozostałe), co po stronie aktywów przekłada się na wyższy poziom pozostałych aktywów finansowych (środki na rachunkach powierniczych) oraz zapasów.

W rachunku przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2019 r. INPRO SA jedynie działalność finansowa generuje ujemne przepływy. Działalność operacyjna generuje dodatnie przepływy, pomimo wydatków na zakupy związane z powiększeniem banku gruntów, z uwagi na wysoki poziom środków na rachunkach powierniczych. Działalność inwestycyjna generuje dodatnie przepływy z uwagi na dywidendy wpłacone przez spółki powiązane. Przepływy na działalności finansowej są ujemne z uwagi na spłatę bieżących rat kredytowych i wypłatę dywidendy.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa INPRO SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej INPRO SA i jej spółek zależnych (patrz nota 2). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje dane finansowe za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku wraz z danymi porównawczymi za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska, to jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych (Inpro SA, PB Domesta Sp. z o.o.).

Dodatkowo inne spółki w ramach Grupy zajmują się:

- produkcją prefabrykowanych elementów betonowych (inBet Sp. z o.o.),
- usługami hotelowymi (Dom Zdrojowy Sp. z o. o. do 31.08.2019 r.),
- wynajmem nieruchomości własnych (Hotel Mikołajki Sp. z o.o. oraz Dom Zdrojowy Sp. z o.o. od 1 września 2019 r.),
- instalacjami sanitarno- grzewczymi (Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.),
- aranżacją wnętrz i usługami budowlano-wykończeniowymi (SML Sp. z o.o.).

INPRO SA („Spółka dominująca”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 6 kwietnia 1987 roku. W dniu 29 maja 2008 roku nastąpiła zmiana formy prawnej ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną.

Siedziba Spółki dominującej mieści się w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8.

Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 306071. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 008141071 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 589-000-85-40.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy INPRO SA nie uległ żadnym zmianom i na dzień 30.09.2019 wyniósł 4.004.000,00 zł, na co składa się:

- 30.030.000,00 akcji serii A (dających 30.030.000,00 głosów na WZA) o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 10.010.000,00 akcji serii B (dających 10.010.000,00 głosów na WZA) o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Według stanu na dzień 20 listopada 2019 roku, 30 września 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

STRUKTURA AKCJONARIATU						
Podmiot (imię i nazwisko)	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna w PLN	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział w liczbie głosów
Piotr Stefaniak- Prezes Zarządu	A	8 460 000	846 000	21,13%	8 460 000	21,13%
Zbigniew Lewiński- Wiceprezes Zarządu	A	9 460 000	946 000	23,63%	9 460 000	23,63%
Krzysztof Maraszek- Wiceprezes Zarządu	A	10 010 000	1 001 000	25,00%	10 010 000	25,00%
NATIONALE- NEDERLANDEN OFE	A	2 100 000	210 000	17,93%	2 100 000	17,93%
	B	5 077 704	507 770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4 932 296	493 230	12,31%	4 932 296	12,31%
RAZEM		40 040 000	4 004 000	100 %	40 040 000	100 %

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 roku nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu do dnia 30.09.2019 roku.

W okresie po dniu 30.09.2019 roku, do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA. W okresie tym nie nastąpiła również żadna zmiana w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające.

Członkowie organu nadzorującego INPRO SA nie posiadają akcji Spółki.

Na dzień 30.09.2019 r. akcje Spółki INPRO SA były akcjami notowanymi na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Prawa do akcji serii B spółki INPRO SA zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 17.02.2011 r. Akcje Spółki serii A i B zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 22.03.2011 r.

Biegły rewident:

REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o.

ul. Starodworska 1,
80-137 Gdańsk

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 101.

2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy

2.1 Skład Grupy Kapitałowej i jego zmiany

Na dzień 30 września 2019 w skład Grupy wchodzi INPRO SA oraz następujące spółki zależne:

I.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w prawach głosu %	Wartość bilansowa udziałów
1.	inBet Sp. z o.o.	Kolbudy, ul. Przemysłowa 10	Produkcja elementów żelbetonowych, betonowych i stalowych	80,32 %	80,32 %	10 907
2.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Jastarnia, ul. Tadeusza Kościuszki 2A	Usługi hotelowe; wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi*	100,00 %	100,00 %	19 120
3.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Cementowa 5-9	Działalność deweloperska, generalne wykonawstwo budynków mieszkalnych	59,57 %	59,57 %	13 926
4.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00 %	100,00 %	17 984**
5.	PI ISA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8/6	Instalacje sanitarno-grzewcze	76,92 %	76,92 %	2 183
6.	SML Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Aranżacja wnętrz, usługi budowlane, wykończeniowe	100 %	100 %	201
						64 321

* W związku z umową odpłatnej dzierżawy obiektu Dom Zdrojowy, spółka Dom Zdrojowy Sp. z o.o. zmieniła rodzaj działalności na: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi (PKD 68.20.Z)

** Na całkowite zaangażowanie kapitałowe INPRO SA w jednostkę zależną- Hotel Mikołajki Sp. z o.o. składają się oprócz wykazanych powyżej udziałów również wniesione w 2015 r. zwrotne dopłaty do kapitału (35.150 tys. zł)

Na dzień 30 września 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Spółki wyłączone z konsolidacji na dzień 30.09.2019 oraz na dzień 31.12.2018:

Wszystkie spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

W spółkach zależnych od INPRO SA nie występują udziały w podmiotach niekontrolowanych

Poza wyżej wymienionymi powiązaniem INPRO SA jest powiązana ze spółką Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka - 162 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy, co stanowi łącznie 100% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000 zł).

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo zostały zaprezentowane w nocie 39 niniejszego sprawozdania.

2.2 Kapitał podstawowy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Kapitał podstawowy poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy INPRO według stanu na 30.09.2019 roku:

Podmiot	Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2019 r
INPRO SA	4 004
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	301
inBet Sp. z o.o.	13 791
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	19 140
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	17 980
Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.	80
SML Sp. z o.o.	200

Zmiany w składzie Grupy w okresie 01.01.2019 r.– 30.09.2019 r.

W okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku skład Grupy Kapitałowej INPRO SA nie uległ zmianom w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.

Należy jednak zwrócić uwagę na następujące wydarzenia:

- a) W dniu 12.08.2019 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisała z Dobry Hotel Mięczkowski Sp. komandytowa Umowę dzierżawy, na mocy której Dobry Hotel Mięczkowski Spółka komandytowa z siedzibą w Sopocie od dnia 01.09.2019 r. wydzierżawił (na okres 10 lat) należący do spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. obiekt hotelarski położony w miejscowości Jastarnia oraz przejął prawa i obowiązki wynikające z umów najmu apartamentów, zlokalizowanych w tym samym budynku co hotel, ale stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe, będące własnością osób trzecich, a także wstąpił w inne stosunki zobowiązaniowe dotyczące prowadzenia tego obiektu hotelowego. Umowa dzierżawy została opisana w raportach bieżących nr 20/2019 z 23.07.2019 r. i 21/2019 z 12.08.2019 r.

- b) W dniu 05.09.2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie siedziby spółki z 84-140 Jastarnia, ul. Tadeusza Kościuszki 2A na adres 80-320 Gdańsk, ul Opata Jacka Rybińskiego 8. Uchwała została podjęta w związku z podpisaniem umowy dzierżawy opisanej w punkcie a) powyżej.

2.3 Zabezpieczenia ustanowione na udziałach w jednostkach zależnych

Na udziałach INPRO SA w jednostkach zależnych ustanowione są następujące zabezpieczenia:

	30.09.2019	31.12.2018
Zabezpieczenia na udziałach INPRO SA w jednostkach zależnych	17 980	17 980
Razem	17 980	17 980

Zabezpieczenia na udziałach INPRO S.A. na dzień 30.09.2019 r. i 31.12.2018 r. dotyczyły zastawu rejestrowego z dnia 04.10.2017 r. na udziałach Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. w kwocie łącznej 17.980 tys. zł dla następującej umowy kredytowej:

- kredyt inwestycyjny z dnia 05.09.2011r. w kwocie 36.214 tys. zł udzielony Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o. przez PKO BP SA; najwyższa suma zabezpieczenia określona w umowie zastawu wynosi 54.321 tys. zł.

Warunki zaspokojenia roszczeń w przypadku niespłacenia całości lub części wierzytelności zabezpieczonej mogą nastąpić poprzez zaspokojenie roszczeń Zastawnika według wyboru w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub poprzez sprzedaż w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez komornika lub notariusza.

Z dniem wpisu przedmiotowego zastawu do rejestru zastawów prowadzonego przez SR Gdańsk - Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów (czyli z dniem 16.11.2017 r.), rozwiązaniu uległa Umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowego na prawach z dnia 5 września 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz Umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowego na prawach z dnia 23 maja 2013 r.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz na dzień 30.09.2019 r. skład Zarządu jednostki dominującej był następujący:

- Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu
- Krzysztof Maraszek - Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Lewiński - Wiceprezes Zarządu

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia przekazania niniejszego raportu, nie wystąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Na dzień 30.09.2019 r. w skład Rady Nadzorczej INPRO SA wchodziło:

- Jerzy Glanc - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Gąsak - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Łukasz Maraszek - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Szymon Lewiński - Członek Rady Nadzorczej
- Wojciech Stefaniak - Członek Rady Nadzorczej

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu w składzie:

- Krzysztof Gąsak - Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek niezależny
- Jerzy Glanc - Członek niezależny Komitetu Audytu
- Łukasz Maraszek - Członek Komitetu Audytu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku zostało zatwierdzone dnia 20 listopada 2019 roku przez Zarząd do publikacji w dniu 21 listopada 2019 roku.

5. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

5.1 Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30.09.2019 r.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego oraz przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i spółek zależnych uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski. Polski złoty jest również walutą sprawozdawczą Grupy Kapitałowej.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

5.2 Polityka rachunkowości oraz standardy zastosowane po raz pierwszy

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2019:

MSSF16 „Leasing” - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Roczny program poprawek 2015-2017:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” – wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli,
- Zmiany do MSR 12 Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy oraz
- Zmiany do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego” – kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone;

zmiany ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa; zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku, obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

W ostatnim akapicie został opisany wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu pozostałych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później,
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI-15 oraz SKI-27. Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

Nowy standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres za wynagrodzeniem. Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do kontroli użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu, do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i prawo do kierowania użytkowaniem danym aktywem w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Grupa przeprowadziła analizę umów leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy, a także prawa wieczystego użytkowania gruntów. Zgodnie z nowym standardem Grupa dokonała analizy i ujęcia aktywów i zobowiązań wynikających z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, z pominięciem składników aktywów posiadających niską wartość. Dwie główne kategorie umów jakie Grupa rozpoznała w wyniku przeprowadzonych analiz, to wieczyste użytkowanie gruntów oraz najem lokali.

Stopy dyskonta zastosowane do poczynienia odpowiednich wyliczeń z tytułu zastosowania nowego standardu zostały określone na podstawie średniej stopy oprocentowania bieżących kredytów spółki dominującej oraz spółek zależnych, dla których rozpoznano umowy leasingu według MSSF 16.

W poniższej tabeli przedstawiono wpływ zastosowania nowego standardu na wybrane pozycje sprawozdania jednostkowego spółki Inpro SA oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK Inpro na dzień 30.09.2019 r.

Wpływ MSSF 16 na dzień 30.09.2019 r.	Zmiana w sprawozdaniu	
	Jednostkowe Inpro SA	Skonsolidowane GK Inpro
Środki trwałe	1 075	3 471
- grunty	386	3 048
- budynki	689	423
Podatek odroczony	2	5
Zobowiązania	1 086	3 500
- długoterminowe	831	3 130
- krótkoterminowe	255	370
Wynik finansowy	(9)	(24)
Suma bilansowa	1 077	3 476
Amortyzacja	164	155
Koszty finansowe	28	78

6. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	30.09.2019	31.12.2018
EURO	4,3736	4,3000

Kurs średni, liczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
EURO	4,3086	4,2535

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

7.1 Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (głównie jednostek mieszkalnych) są ujmowane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra klientowi. Według Grupy następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Stopa dyskontowa

Przyjęta stopa dyskontowa ma wpływ na wartości prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Dotyczy to np. wartości rezerw na świadczenia pracownicze. Jest ona również wykorzystywana podczas testowania wartości firmy pod kątem trwałej utraty wartości. Stopa dyskontowa przyjęta przez Zarząd jednostki dominującej bazuje na oprocentowaniu 10-letnich obligacji skarbowych.

7.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 30 września 2019 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

Nota		
17	Utrata wartości aktywów trwałych i analiza możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów	Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę.
21	Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	Grupa dokonuje wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu.
11	Podatek dochodowy	Grupa rozpoznaje składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
24	Świadczenia pracownicze	Rezerwy na odpisy emerytalne oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy.
24	Rezerwy	Rezerwy na udzielone gwarancje i poręczenia oraz rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe.
	Okres ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

8. Sezonowość działalności Grupy INPRO SA w prezentowanym okresie

Działalność deweloperska Grupy nie charakteryzuje się sezonowością, a wielkość osiąganych przychodów uzależniona jest bezpośrednio od długości i charakteru cyklu deweloperskiego.

Działalność hotelarska spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. to działalność cechująca się sezonowością osiąganych przychodów ze sprzedaży. W okresie sprawozdawczym nie zanotowano znaczących odchyłań w porównaniu do innych okresów wynikających z sezonowości.

Spółka Dom Zdrojowy Sp. z o.o. w okresie 8 miesięcy zakończonych 31.08.2019 r. prowadziła działalność hotelarską, co zmieniło się wraz z przekazaniem obiektu hotelowego, którym dysponuje, do odpłatnej dzierżawy. W związku z transakcją dzierżawy, spółka zmieniła rodzaj działalności na wynajem i zarządzanie nieruchomością, co w przeważającej części nie podlega sezonowości. Spółka otrzymuje bowiem wynagrodzenie z tytułu dzierżawy w formie miesięcznego czynszu w stałej kwocie niezmiennie przez cały okres dzierżawy oraz czynsz roczny, wypłacany raz w roku, który uzależniony jest od osiągniętego przez spółkę Dobry Hotel Mięczkowski Sp. K. przychodu netto z działalności hotelarskiej na terenie przedmiotu dzierżawy. Element zmienny wynagrodzenia z tytułu dzierżawy podlega więc sezonowości.

Działalność spółek SML Sp. z o.o., PI ISA Sp. z o.o., inBet Sp. z o.o., Hotel Mikołajki Sp. z o.o., a także spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o., który z dniem 1 września 2019 zmienił rodzaj działalności na wynajem nieruchomości, nie charakteryzuje się sezonowością.

9. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy za trzy kwartały 2019 roku:

- sprzedaż Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2019 r., rozumiana jako ilość podpisanych umów przedwstępnych netto (tj. przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci będący osobami fizycznymi, umów rezerwacyjnych oraz umów dotyczących lokali usługowych / użytkowych, a także wydanych klientom dokumentów z informacją o warunkach zawarcia umów deweloperskich pozwalających klientom wystąpić z wnioskiem o pozyskanie środków na finansowanie umowy deweloperskiej oraz po uwzględnieniu rezygnacji klientów z zawarcia takich umów lub rezygnacji z zawartych umów), była niższa niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego (spadek o 8 % do wartości 584 umów netto). Obniżenie poziomu sprzedaży jest ogólną tendencją na rynku deweloperskim. I choć narastająco za trzy kwartały roku sprzedaż Grupy INPRO SA spadła, to w trzecim kwartale Grupa zanotowała sprzedaż wyższą o 14 % niż w porównywalnym kwartale 2018 r.
- w związku ze specyficznym charakterem cyklu deweloperskiego, przychody z działalności księgowane są po okresie około 2 lat od daty rozpoczęcia projektu deweloperskiego, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i wydaniu lokali kupującym. W okresie styczeń-wrzesień 2019 r. INPRO SA oddała do użytkowania jedynie budynek wielorodzinny Kwartał Uniwersytecki etap III (72 lokale), budynek usługowy na osiedlu Optima (8 lokali) oraz zakończyła prace przy 9 domach jednorodzinnych na osiedlu Golf Park. Budynki oddane do użytkowania przez INPRO SA w latach ubiegłych zostały prawie całkowicie wydane w 2018 roku, w roku 2019 pozostały do wydania tylko nieliczne ostatnie lokale w zrealizowanych przedsięwzięciach. Natomiast PB Domesta zakończyła prace przy budynku nr 7 na osiedlu Leszczynowy Staw (34 mieszkania), w budynku nr 5 na osiedlu Nowa Niepołomska (36 lokali) oraz w budynku na osiedlu Ambiente (57 lokali). Łączna ilość wydań w przedmiotowym okresie wyniosła 256 lokali w porównaniu z 373 lokalami w roku ubiegłym (spadek o 31 %). Przeważająca część obrotów spółki INPRO przypada na ostatni kwartał 2019 r.
- Działania podjęte w ubiegłych latach przez osoby zarządzające inBet Sp. z o.o. (ograniczenia kosztów, koncentracja na najbardziej dochodowych obszarach działalności w tym sprzedaż do firm skandynawskich, modernizacja zakładu) przynoszą w dalszym ciągu efekty – za pierwsze dziewięć miesięcy 2019 roku spółka zanotowała zysk netto w wysokości około 4,4 mln zł.
- Stopniowo niwelowana jest sezonowość działania spółek Hotel Mikołajki Sp. z o.o. i Dom Zdrojowy Sp. z o.o. w związku ze zmianą profilu działalności z działalności hotelarskiej na wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi – podpisana w 2018 roku umowa dzierżawy obiektu hotelowego Hotel Mikołajki poprawiła wyniki Grupy za pierwsze trzy kwartały roku 2019, natomiast umowa dzierżawy obiektu hotelowego Dom Zdrojowy w Jastarni z sierpnia br. zniweluje sezonowość tych spółek w roku 2020.

10. Czynniki wpływające na wyniki Grupy w kolejnych kwartałach

W kolejnych kwartałach na wyniki finansowe Grupy wpływać będą przede wszystkim:

- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie,
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (rosnąca oferta mieszkaniowa, wzrost kosztów wykonawstwa),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności prace nad nowelizacją Ustawy deweloperskiej, prace nad kodeksem urbanistycznym – budowlanym likwidującym decyzje WZ, rozwój Narodowego Programu Mieszkaniowego, specustawa mieszkaniowa,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,
- polityka banków w zakresie kredytowania hipotecznego, gotowość do oferowania rachunków powierniczych i kredytów dla deweloperów,
- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- dostępność gruntów pod realizację nowych przedsięwzięć deweloperskich.

11. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe.

W przedmiotowym okresie Jednostka Dominująca lub jednostka od niej zależna nie zawarła żadnej (pojedynczo lub łącznie) transakcji z podmiotami powiązаныmi, na warunkach innych niż rynkowe.

12. Informacja o udzielonych przez jednostkę dominującą lub jednostki od niej zależnej poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.

W przedmiotowym okresie INPRO SA oraz jednostki od niej zależne nie udzieliły znaczących poręczeń kredytów, pożyczek, ani gwarancji.

13. Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok obrotowy 2019.

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

- a) W dniu 02.01.2019 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z PEKAO SA aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym, zwiększający poziom limitu z kwoty 1.500.000 zł do kwoty 2.000.000 zł, a termin spłaty wydłużono do dnia 31.01.2020 r.
- b) W dniu 02.01.2019 r. PI ISA Sp. z o.o. podpisała w Millennium Bankiem SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 300 tys. zł wydłużający termin spłaty na dzień 04.02.2020 r. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.
- c) W dniu 11.01.2019 r. INPRO SA dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w kwocie 6.850 tys. zł podpisanego w 2017 roku z Alior Bank SA, przeznaczonego na refinansowanie kosztów zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Stężycka.
- d) W dniu 11.01.2019 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z PEKAO Leasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup kontenerowego systemu grzewczego FEGO na okres 70 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 211 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.
- e) W dniu 11.01.2019 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z PEKAO Leasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup wężła betoniarского na okres 72 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 1.397,5 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.
- f) W dniu 15.01.2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00279506/6, GD1G/00281583/6, GD1G/00300460/8, GD1G/00284240/1, hipoteki umownej do kwoty 12.375 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego refinansującego koszt zakupu części gruntu w Gdańsku, przy ul. Opackiej w kwocie 8.250 tys. zł, udzielonego przez Alior Bank SA.
- g) W dniu 16.01.2019 r. SML Sp. z o.o. podpisała z Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o. Oddział w Polsce umowę leasingu operacyjnego na samochodu osobowego Skoda Fabia III Kombi na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 41,9 tys. zł.
- h) W dniu 17.01.2019 r. INPRO SA uzyskała prawomocną zgodę na użytkowanie budynku usługowego G (z wyłączeniem kondygnacji I piętra) na osiedlu Optima. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie I piętra w budynku spółka uzyskała dnia 30.04.2019 r.
- i) W dniu 24.01.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie 6 domów jednorodzinnych na osiedlu Golf Park.
- j) W dniu 30.01.2019 r. INPRO SA podpisała umowę zakupu gruntu w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.

- k) W dniu 31.01.2019 r. INPRO SA podpisała z Millennium Bank SA umowę kredytu obrotowego w kwocie 25.000 tys. zł przeznaczonego na finansowanie budowy II etapu osiedla Optima. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2019 z 31.01.2019 r.
- l) W dniu 05.02.2019 r. Dom Zdrowy Sp. z o.o. podpisała z PEKAO SA umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 1.400.000 zł z terminem obowiązywania 15.02.2020 r. Prawne zabezpieczenie spłaty stanowiły: weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków bieżących, oświadczenie INPRO SA o wsparciu spółki w formule letter of comfort. Oprocentowanie kredytu WIBOR 1M + marża.
- m) W dniu 21.02.2019 r. INPRO SA podpisała z mBankiem SA umowę kredytu obrotowego w kwocie 39.200.000 zł przeznaczonego na finansowanie budowy IV etapu Harmonii Oliwskiej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2019 z 21.02.2019 r.
- n) W dniu 27.02.2019 r. INPRO SA podpisała z mBankiem SA aneks do umowy kredytu obrotowego w pierwotnej kwocie 34.200.000 zł finansującej budowę III etapu Harmonii Oliwskiej, na podstawie którego w związku z nadwyżką finansową na projekcie, kredyt został przedterminowo całkowicie zamknięty w dniu 28.02.2019 roku.
- o) W dniu 28.02.2019 r. INPRO SA dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w kwocie 6.500 tys. zł podpisanego w 2017 roku z Alior Bank SA, przeznaczonego na refinansowanie kosztów budowy 17 lokali na osiedlu Chmielna Park budynki B i C.
- p) W dniu 01.03.2019 r. INPRO SA podpisała z Fundacją Pozytywne Inicjatywy z siedzibą w Pucku umowę przedwstępną leasingu, na podstawie której, INPRO SA miała udzielić do dnia 27.05.2019 r. leasingu operacyjnego nieruchomości – lokalu przedszkola w budynku usługowym wybudowanym na osiedlu Optima, w Gdańsku przy ul. Stężycyckiej. Wartość przedmiotu leasingu wynosić miała 3.881 tys. zł netto. Okres leasingu 5 lat. Umowa została zawarta min. pod warunkiem potwierdzenia przez Gminę Miasta Gdańska rekrutacji do przedszkola, które miało powstać w leasingowanym lokalu od dnia 01.09.2019 r.
- q) W dniu 22.03.2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00287857/0 hipoteki umownej na zasadzie równego pierwszeństwa do kwoty 18.600 tys. zł oraz do kwoty 5.850 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego finansującego budowę II etapu osiedla Debiut w Pruszczu Gdańskim w kwocie 16.300 tys. zł, udzielonego przez konsorcjum banków: SGB Bank SA oraz Kaszubski Bank Spółdzielczy w Wejherowie.
- r) W dniu 28.03.2019 r. INPRO SA podpisała aneks do umowy kredytu obrotowego refinansującego zakup gruntu w Gdyni, przy ul. Fleszarowa – Muskat w kwocie 5.000 tys. zł. Na podstawie aneksu skorygowano błędnie wpisaną datę wykorzystania kredytu.
- s) W dniu 16.04.2019 r. INPRO SA podpisała umowę zakupu gruntu w Gdańsku przy ul. Nowatorów. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- t) W dniu 18.04.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. podpisała z mLeasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup żurawia TEREX na okres 60 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 875,2 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.
- u) W dniu 18.04.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. podpisała z mLeasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup żurawia TEREX na okres 60 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 883,8 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.
- v) W dniu 19.04.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. podpisała z mLeasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup zestaw 12 kontenerów budowlanych szatniowych na okres 48 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 196,8 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.
- w) W dniu 25.04.2019 r. INPRO SA podpisała z RCI Leasing Polska Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup samochodu osobowego Nissan Qashqai na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 81 tys. zł. Umowa nie przewiduje żadnych prawnych zabezpieczeń spłaty.

- x) W dniu 26.04.2019 r. INPRO SA podpisała z Millennium Bank SA aneks do umowy kredytu obrotowego w kwocie 6.000 tys. zł finansującej budowę III etapu Kwartалу Uniwersyteckiego, na podstawie którego w związku z nadwyżką finansową na projekcie, kredyt został przedterminowo całkowicie zamknięty w dniu 29.04.2019 roku.
- y) W dniu 26.04.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. podpisała z Alior Bankiem SA umowę kredytu obrotowego w kwocie 10.500 tys. zł przeznaczonego na częściowe finansowanie budowy biurowca w Gdańsku, przy ul. Jesiennej / Budowlanych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr10/2019 z dnia 26.04.2019 r.
- z) W dniu 14.05.2019 r. Zarząd INPRO SA podjął uchwałę zgodnie z którą zaproponował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy w kwocie 10.010 tys. zł, tj. 0,25 zł na każdą akcję. Jako Dzień Dywidendy zaproponowano 16 sierpnia 2019 r., a jako Dzień Wypłaty Dywidendy dzień 30 sierpnia 2019 r. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 16.05.2019 r. pozytywnie zaopiniowała przedmiotową uchwałę podjętą przez Zarząd.
- aa) W dniu 21.05.2019 r. INPRO SA podpisała z Millennium Bank SA aneks do umowy kredytu w kwocie 25.000 tys. zł finansującego budowę projektu Optima II. Na podstawie umowy nieznacznie zmienione zostały terminy uruchomienia poszczególnych transz kredytu. Pozostałe zapisy pozostały bez zmian.
- bb) W dniu 27.05.2019 r. INPRO SA podpisała z Fundacją Pozytywne Inicjatywy z siedzibą w Pucku umowę leasingu przedszkola, o której mowa w punkcie p) powyżej. Umowa została zawarta min. pod warunkiem potwierdzenia przez Gminę Miasta Gdańska rekrutacji do przedszkola, które miało powstać w leasingowanym lokalu od dnia 01.09.2019 r.
- cc) W dniu 06.06.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu Osiedla Optima w Gdańsku (budynki K, L, M).
- dd) W dniu 11.06.2019 r. INPRO SA podpisała z SGB Bank SA umowę kredytu obrotowego w kwocie 15.600 tys. zł przeznaczonego na finansowanie budowy III etapu osiedla Debiut. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 15/2019 z 11.06.2019 r.
- ee) W dniu 25.06.2019 r. INPRO SA dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w kwocie 42.500 tys. zł podpisanego w 2017 roku z mBank SA, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy Azymut.
- ff) W dniu 02.07.2019 r. INPRO SA podpisała z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup samochodu osobowego Toyota C-HR na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 68 tys. zł. Umowa nie przewiduje żadnych prawnych zabezpieczeń spłaty.
- gg) W dniu 04.07.2019 r. INPRO SA podpisała z Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup samochodu osobowego Seat Leon ST 16 - Kombi na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 95 tys. zł. Umowa nie przewiduje żadnych prawnych zabezpieczeń spłaty.
- hh) W dniu 09.07.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie 3 domów jednorodzinnych na osiedlu Golf Park.
- ii) W dniu 19.07.2019 r. INPRO SA uzyskała zamienne pozwolenie na budowę II etapu osiedla City Park w Gdańsku. W związku z odwołaniem się do Wojewody Pomorskiego przez strony postępowania administracyjnego przedmiotowa decyzja nie jest ostateczna.
- jj) W dniu 24.07.2019 r. INPRO SA podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu w Straszynie (gmina Pruszcz Gdański). Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- kk) W dniu 30.07.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na budowę II etapu osiedla Brawo w Pruszczu Gdańskim.
- ll) W dniu 30.07.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na budowę osiedla Ostoja w Rumi.
- mm) W dniu 07.08.2019 r. Santander Bank Polska SA wystawił na rzecz Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. na zlecenie Dobry Hotel Mięczkowski Sp. K. gwarancję do kwoty 600 tys. zł zabezpieczającą zapłatę przez Dzierżawcę (Dobry Hotel Mięczkowski Sp. k.) wymagalnych roszczeń Wydierżawiającego (Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.) z tytułu czynszu dzierżawy – gwarancja stanowi częściowe i zamienne dla kaucji zabezpieczenie umowy dzierżawy obiektu hotelowego Hotel Mikołajki z dnia 22.06.2018 r. Gwarancja została

nieznacznie zmieniona poprzez dostosowanie do zapisów umowy dzierżawy aneksem z dnia 13.09.2019 r.

- nn) W dniu 09.08.2019 r. INPRO SA uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu III Kwartału Uniwersyteckiego.
- oo) W dniu 12.08.2019 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisała z Dobry Hotel Mięczkowski Sp. komandytową Umowę dzierżawy, na mocy której Dobry Hotel Mięczkowski Spółka komandytowa z siedzibą w Sopocie od dnia 01.09.2019 r. wydzierżawił (na okres 10 lat) należący do spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. obiekt hotelarski położony w miejscowości Jastarnia oraz przejął prawa i obowiązki wynikające z umów najmu apartamentów, zlokalizowanych w tym samym budynku co hotel, ale stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe, będące własnością osób trzecich, a także wstąpił w inne stosunki zobowiązaniowe dotyczące prowadzenia tego obiektu hotelowego. Umowa dzierżawy została opisana w raportach bieżących nr 20/2019 z 23.07.2019r. i 21/2019 z 12.08.2019 r.
- pp) W dniu 20.08.2019 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisał z bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 05.02.2019, w związku z zawarciem w dniu 12 sierpnia 2019 r. przez Dom Zdrojowy ze spółką Dobry Hotel Mięczkowski Spółka komandytową Umowy dzierżawy, na mocy której Dobry Hotel Mięczkowski Spółka komandytowa wydzierżawił należący do Dom Zdrojowy Sp. z o.o. obiekt hotelarski. Na mocy porozumienia umowa kredytowa została rozwiązana w dniu 22.08.2019 r.
- qq) W dniu 02.09.2019 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Publicznego Pozytywnego Przedszkola nr 7 w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej, na osiedlu Optima. Leasing budynku przedszkola udzielony przez INPRO SA opisany został w punkcie 16 p) i 16 bb) powyżej.
- rr) W dniu 05.09.2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie siedziby spółki z 84-140 Jastarnia, ul. Kościuszki 2a na adres 80-320 Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8. Uchwała została podjęta w związku z podpisaniem umowy dzierżawy opisanej w punkcie oo) powyżej.
- ss) W dniu 12.09.2019 INPRO SA podpisała z Alior Bank SA aneks techniczny do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 16.000 tys. zł. Na podstawie aneksu przedłużony został okres finansowania do dnia 18.10.2019 r. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 22/2019 z dnia 16.09.2019 r.
- tt) W dniu 16.09.2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00243821/9 hipoteki umownej do kwoty 37.500 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego finansującego budowę osiedla Optima II w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej w kwocie 25.000 tys. zł, udzielonego przez Millennium Bank SA.
- uu) W dniu 17.09.2019 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z PEKAO Leasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup 2 szt. suwnic natorowych jednodźwigarowych FORTECH na okres 60 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 329 tys. zł. Zabezpieczenie umowy stanowi weksel własny in blanco.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zdarzenia, nie opisane powyżej, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego.

15. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

- a) W dniu 03.10.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie 6 domów jednorodzinnych na osiedlu Golf Park.
- b) W dniu 07.10.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku 6 na osiedlu Leszczynowy Staw w Gdańsku.
- c) W dniu 07.10.2019 r. INPRO SA podpisała z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup samochodu osobowego Toyota C-HR na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 78 tys. zł. Umowa nie przewiduje żadnych prawnych zabezpieczeń spłaty.

- d) W dniu 14.10.2019 INPRO SA podpisała z Alior Bank SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 16.000 tys. zł. Na podstawie aneksu przedłużony został okres finansowania do dnia 17.10.2020 r. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 25/2019 z dnia 14.10.2019 r.
- e) W dniu 15.10.2019 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku 4 na osiedlu Nowa Niepołomicka w Gdańsku.
- f) W dniu 15.10.2019 r. INPRO SA uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu II osiedla Debiut w Pruszczu Gdańskim.
- g) W dniu 18.10.2019 r. INPRO SA dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w kwocie 16.300 tys. zł zaciągniętego w 2018 r. w SGB – Banku SA na finansowanie kosztów budowy osiedla Debiut II w Pruszczu Gdańskim.
- h) W dniu 31.10.2019 r. INPRO SA spłaciła całkowicie kredyt obrotowy w kwocie 4.200 tys. zł zaciągnięty w 2017 r. w SGB – Banku SA na refinansowanie kosztów zakupu gruntu w Pruszczu Gdańskim (Brawo).
- i) W dniu 05.11.2019 r. INPRO SA podpisała umowę zakupu gruntu w Gdańsku Łostowicach. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- j) W dniu 05.11.2019 r. INPRO SA podpisała z mBankiem SA aneks do umowy kredytu obrotowego w pierwotnej kwocie 39.200.000 zł finansującej budowę IV etapu Harmonii Oliwskiej. Na podstawie aneksu, w związku z uwolnieniem środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla kredytowanego przedsięwzięcia, obniżona została kwota kredytu do poziomu 29.555 tys. zł.
- k) W dniu 07.11.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu Osiedla Optima w Gdańsku (budynki H, I, J).
- l) W dniu 13.11.2019 r. INPRO SA podpisała z RCI Leasing Polska Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego na zakup samochodu osobowego Nissan Qashqai na okres 36 miesięcy. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 73 tys. zł. Umowa nie przewiduje prawnych zabezpieczeń spłaty.
- m) W dniu 14.11.2019 r. INPRO SA podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu w Gdańsku Matarni. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- n) W dniu 18.11.2019 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie III etapu Osiedla Harmonia Oliwska w Gdańsku.

16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy biorąc pod uwagę różnice w sprzedawanych produktach i usługach. Dane ze sprzedaży jednorodnych produktów i usług przez poszczególne spółki wchodzące w skład Grupy zostały zagregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie rodzaju działalności- tj. rodzaju sprzedawanych produktów i usług.

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej, do którego zaliczono spółki INPRO SA, PB Domesta Sp. z o.o., SML Sp. z o.o.;
- segment usług hotelowych, do którego zaliczono spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. do dnia 31.08.2019 r. (a także Hotel Mikołajki Sp. z o.o. w pierwszej połowie 2018 roku);
- segment wynajmu nieruchomości własnych, do której zaliczono spółkę Hotel Mikołajki Sp. z o.o., a także spółkę Dom Zdrojowy Sp. z o.o. od dnia 01.09.2019 r.;
- segment produkcji prefabrykatów - elementów betonowych, do którego zaliczono spółkę inBet Sp. z o.o.;
- segment instalacji sanitarno-grzewczych, do którego zaliczona została spółka PI ISA Sp. z o.o.

Działalność w wyżej wymienionych segmentach prowadzona jest w zarówno na terenie Polski jak i za granicą (inBet Sp. z o.o.).

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za okres obrotowy zakończony odpowiednio 30 września 2019 roku, 30 września 2018 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane za okres 01.01.2019-30.09.2019	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	94 894	12 412	19 369	1 289	3 468	131 432	-	131 432
Sprzedaż między segmentami	419	-	5 159	6 171	116	11 865	(11 865)	-
Przychody segmentu ogółem	95 313	12 412	24 528	7 460	3 584	143 297	(11 865)	131 432
Zysk (strata) segmentu	24 856	3 882	9 529	1 273	2 864	42 404	(1 520)	40 884
Koszty sprzedaży	(4 406)	(323)	(2 989)	-	-	(7 718)	-	(7 718)
Koszty ogólnego zarządu	(11 516)	(1 103)	(1 111)	(734)	(598)	(15 062)	33	(15 029)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	65	(9)	127	(3)	79	259	303	562
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 999	2 447	5 556	536	2 345	19 883	(1 184)	18 699
Przychody z tytułu odsetek	109	3	-	1	1	114	(28)	86
Koszty z tytułu odsetek	(816)	(2)	(113)	-	(484)	(1 415)	28	(1 387)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	1 143	(5)	(2)	(6)	(2)	1 128	(2 480)	(1 352)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 435	2 443	5 441	531	1 860	19 710	(3 664)	16 046
Podatek dochodowy	(1 456)	(558)	(1 013)	(113)	(414)	(3 554)	293	(3 261)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 979	1 885	4 428	418	1 446	16 156	(3 371)	12 785
<i>-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>								3 232

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane za okres 01.07.2018-30.09.2019	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	34 462	6 387	5 977	116	1 386	48 328	-	48 328
Sprzedaż między segmentami	151	(116)	2 295	2 279	116	4 725	(4 725)	-
Przychody segmentu ogółem	34 613	6 271	8 272	2 395	1 502	53 053	(4 725)	48 328
Zysk (strata) segmentu	9 714	2 828	3 212	459	1 037	17 250	(1 040)	16 210
Koszty sprzedaży	(1 442)	(101)	(885)	-	-	(2 428)	-	(2 428)
Koszty ogólnego zarządu	(3 681)	(264)	(310)	(272)	(291)	(4 818)	12	(4 806)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	15	-	59	-	79	153	(1)	152
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 606	2 463	2 076	187	825	10 157	(1 029)	9 128
Przychody z tytułu odsetek	51	2	-	-	1	54	(9)	45
Koszty z tytułu odsetek	(290)	-	(36)	-	(167)	(493)	9	(484)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	(394)	-	44	(2)	(1)	(353)	(18)	(371)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 973	2 465	2 084	185	658	9 365	(1 047)	8 318
Podatek dochodowy	(662)	(550)	(392)	(38)	(187)	(1 829)	198	(1 631)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 311	1 915	1 692	147	471	7 536	(849)	6 687
-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących								452

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane na dzień 30.09.2019	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	617 365	-	34 425	2 778	93 792	748 360	(101 758)	646 602
Aktywa ogółem	617 365	-	34 425	2 778	93 792	748 360	(101 758)	646 602
Kapitały własne ogółem	297 241	-	24 615	1 501	73 447	396 804	(99 656)	297 148
Zobowiązania segmentu	320 124	-	9 810	1 277	20 345	351 556	(2 102)	349 454
Zobowiązania i kapitały ogółem	617 365	-	34 425	2 778	93 792	748 360	(101 758)	646 602
Pozostałe informacje dotyczące segmentów za III kwartały 2019	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie	2 656	-	3 279	-	297	6 232	-	6 232
Amortyzacja aktywów trwałych	(1 682)	-	(987)	(5)	(1 059)	(3 733)	79	(3 654)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 30.09.2019 roku	(677)	-	(69)	-	(71)	(817)	-	(817)

DANE PORÓWNAWCZE:

Dane za okres 01.01.2018-30.09.2018	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	116 274	19 770	13 471	251	1 512	151 278	-	151 278
Sprzedaż między segmentami	471	92	5 514	4 642	4	10 724	(10 724)	-
Przychody segmentu ogółem	116 745	19 862	18 985	4 893	1 516	162 002	(10 724)	151 278
Zysk (strata) segmentu	33 551	5 537	7 293	805	1 198	48 384	(690)	47 694
Koszty sprzedaży	(5 091)	(723)	(1 708)	-	(6)	(7 528)	-	(7 528)
Koszty ogólnego zarządu	(11 730)	(2 423)	(937)	(603)	(593)	(16 286)	-	(16 286)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	490	27	(20)	(2)	68	563	-	563
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	17 220	2 418	4 628	200	667	25 133	(690)	24 443
Przychody z tytułu odsetek	18	9	-	-	1	28	(9)	19
Koszty z tytułu odsetek	(855)	(313)	(132)	-	(189)	(1 489)	9	(1 480)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	904	(1)	125	(6)	(11)	1 011	(1 033)	(22)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 287	2 113	4 621	195	468	24 684	(1 723)	22 961
Podatek dochodowy	(3 190)	(432)	(869)	(25)	(41)	(4 557)	133	(4 424)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	14 097	1 681	3 752	170	427	20 127	(1 590)	18 537
<i>-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>								1 519

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane za okres 01.07.2018-30.09.2018	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	30 815	7 249	5 101	68	1 512	44 745	-	44 745
Sprzedaż między segmentami	146	-	2 201	1 888	4	4 239	(4 239)	-
Przychody segmentu ogółem	30 961	7 249	7 302	1 956	1 516	48 984	(4 239)	44 745
Zysk (strata) segmentu	9 304	3 036	3 178	305	1 198	17 021	(977)	16 044
Koszty sprzedaży	(1 704)	(114)	(519)	-	(6)	(2 343)	-	(2 343)
Koszty ogólnego zarządu	(3 818)	(381)	(302)	(190)	(593)	(5 284)	-	(5 284)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	407	(6)	24	-	68	493	-	493
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 189	2 535	2 381	115	667	9 887	(977)	8 910
Przychody z tytułu odsetek	6	4	-	-	1	11	(5)	6
Koszty z tytułu odsetek	(414)	1	(58)	-	(189)	(660)	5	(655)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	(29)	-	(162)	(1)	(11)	(203)	-	(203)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 752	2 540	2 161	114	468	9 035	(977)	8 058
Podatek dochodowy	(766)	(486)	(454)	(19)	(41)	(1 766)	187	(1 579)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 986	2 054	1 707	95	427	7 269	(790)	6 479
-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących								480

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane na dzień 30.09.2018	Działalność kontynuowana						Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	495 905	23 197	28 309	2 333	71 757	621 501	(104 037)	517 464
Aktywa ogółem	495 905	23 197	28 309	2 333	71 757	621 501	(104 037)	517 464
Kapitały własne ogółem	281 252	21 106	19 881	1 195	48 830	372 264	(98 923)	273 341
Zobowiązania segmentu	214 653	2 091	8 428	1 138	22 927	249 237	(5 114)	244 123
Zobowiązania i kapitały ogółem	495 905	23 197	28 309	2 333	71 757	621 501	(104 037)	517 464
Pozostałe informacje dotyczące segmentów za III kwartały 2018	Działalność deweloperska	Usługi hotelowe	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie	1 272	211	1 943	1	70	3 497	(261)	3 236
Amortyzacja aktywów trwałych	(1 378)	(675)	(624)	(9)	(749)	(3 435)	18	(3 417)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 30.09.2018 roku	(2 300)	(57)	(87)	-	(19)	(2 463)	-	(2 463)

17. Przychody i koszty

17.1 Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	110 900	127 981	40 196	35 401
Przychody ze sprzedaży usług	20 194	22 946	7 900	9 049
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	338	351	232	295
Razem przychody ze sprzedaży	131 432	151 278	48 328	44 745

17.2 Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Amortyzacja	3 654	3 417	1 274	1 172
Zużycie materiałów i energii	55 434	46 624	21 404	18 039
Usługi obce	110 085	84 266	41 781	33 935
Podatki i opłaty	2 162	3 290	675	1 401
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym:	30 697	29 881	9 523	9 727
- koszty wynagrodzeń	25 631	25 185	7 975	8 367
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	5 066	4 696	1 547	1 360
Pozostałe koszty	2 551	2 455	1 021	646
Razem koszty rodzajowe	204 583	169 933	75 678	64 920
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (+/-)	(88 717)	(42 758)	(36 537)	(28 875)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	(2 860)	(192)	-	(75)
Koszty sprzedaży (-)	(7 718)	(7 528)	(2 428)	(2 343)
Koszty ogólnego zarządu (-)	(15 029)	(16 286)	(4 806)	(5 284)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	289	415	211	358
Koszt własny sprzedaży	90 548	103 584	32 118	28 701
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	113 295	127 397	39 352	36 327

18. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30 września 2019 roku i 30 września 2018 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	2 485	7 478
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	2 485	7 476
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	2
Odroczony podatek dochodowy	776	(3 055)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	776	(3 055)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	3 261	4 423

19. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	9 553	17 018	6 236	5 999
Zysk netto działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	9 553	17 018	6 236	5 999
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040

Podstawowy zysk na akcję	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Zysk netto	9 553	17 018	6 236	5 999
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	0,2386	0,4250	0,1557	0,1498

Rozwodniony zysk na akcję	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	9 553	17 018	6 236	5 999
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	0,2386	0,4250	0,1557	0,1498

Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Zysk netto z działalności kontynuowanej	9 553	17 018	6 236	5 999
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	0,2386	0,4250	0,1557	0,1498

Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
Zysk netto przypadający na Akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej	9 553	17 018	6 236	5 999
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	0,2386	0,4250	0,1557	0,1498

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
Zadeklarowane i wypłacone dywidendy z akcji zwykłych:	10 025	10 020
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2018 rok	10 010	-
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym z zysku za 2018 rok	15	-
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2017 rok	-	10 010
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym z zysku za 2017 rok	-	10
Razem dywidendy zmniejszające zysk Grupy	10 025	10 020
Dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym	1 270	697
Razem dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	11 295	10 717

30.09.2019

Zgodnie z uchwałą nr 11/2019 z 12 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy INPRO SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto spółki za 2018 r. w kwocie 10.010.000 zł, tj. 0,25 zł na akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 16 sierpnia 2019 roku jako dzień dywidendy, a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 30 sierpnia 2019 roku.

Na podstawie uchwały nr 7/2019 z dnia 23 maja 2019 Zgromadzenie Wspólników PB Domesta Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2018 w kwocie 2.575 tys. zł, w tym dla INPRO SA - 1.534 tys. zł.

Na podstawie uchwały nr 4/2019 z dnia 17 czerwca 2019 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników PI ISA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2018 w kwocie 140 tys. zł, w tym dla INPRO SA – 92 tys. zł.

Na podstawie uchwały nr 7/2019 z dnia 24 maja 2019 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Inbet Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2018 w kwocie 1.000 tys. zł, w tym dla INPRO SA – 803 tys. zł.

30.09.2018

Zgodnie z uchwałą nr 11/2018 z 14 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy INPRO SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto spółki za 2017 r. w kwocie 10.010.000 zł, tj. 0,25 zł na akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 16 sierpnia 2018 roku jako dzień dywidendy, a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 30 sierpnia 2018 roku.

Na podstawie uchwały nr 6/2018 z dnia 24 maja 2018 r. Zgromadzenie Wspólników PB Domesta Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2017 w kwocie 1.700 tys. zł, w tym dla INPRO SA - 1.013 tys. zł.

Na podstawie uchwały nr 4/2018 z dnia 18 czerwca 2018 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników PI ISA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2017 w kwocie 40 tys. zł, w tym dla INPRO SA - 20 tys. zł.

21. Wartość firmy z konsolidacji

Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji	30.09.2019	31.12.2018
PB Domesta Sp. z o.o.	5 624	5 624
PI ISA Sp. z o.o.	1 084	1 084
Razem wartość bilansowa	6 708	6 708

Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	6 708	6 708
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Wartość firmy z konsolidacji na koniec okresu	6 708	6 708

22. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartości bilansowe	30.09.2019	31.12.2018	zmiana od 01.01.2019 do 30.09.2019	W tym zmiana prezentacyjna - Dom Zdrojowy Sp. z o.o.
1. Środki trwałe	35 089	49 538	(14 449)	(21 769)
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 244	1 604	1 640	(1 403)
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 838	26 473	(17 635)	(19 613)
c) urządzenia techniczne i maszyny	18 192	16 638	1 554	(348)
d) środki transportu	2 316	2 276	40	(138)
e) inne środki trwałe	2 499	2 547	(48)	(267)
2. Środki trwałe w budowie	5 103	3 012	2 091	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	40 192	52 550	(12 358)	(21 769)

Na wzrost wykazany w pozycjach grunty oraz budynki w dużym stopniu wpłynęło zastosowanie nowego standardu MSSF 16, który został dokładnie omówiony w nocie nr 5.2 informacji dodatkowej.

Ponadto spółka Inbet Sp. z o.o. przyjęła na stan środków trwałych komory dojrzewania prefabrykatów betonowych, zakończona została również termomodernizacja hali produkcyjnej oraz zakupione zostały maszyny i urządzenia na wyposażenie hali produkcyjnej.

Największy wpływ na wzrost wartości środków trwałych w budowie miały nakłady poczynione przez spółkę Inbet Sp. z o.o. w związku z trwającą od 2018 roku rozbudową hali produkcyjnej, a także poniesione nakłady w związku z trwającą budową biurowca w Gdańsku przez spółkę PB Domesta Sp. z o.o.

W bieżącym okresie sprawozdawczym w wyniku podpisania przez Dom Zdrojowy umowy dzierżawy obiektu hotelowego wraz z jego wyposażeniem, zmianie uległ sposób prezentacji rzeczowych aktywów trwałych, które odtąd prezentowane będą jako inwestycje długoterminowe.

23. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji "Nieruchomości inwestycyjne" zaprezentowane zostały lokale oddane pod wynajem dla podmiotów zewnętrznych przez INPRO SA (model wyceny wg ceny nabycia) oraz rzeczowe aktywa trwałe spółek Hotel Mikołajki Sp. z o.o. oraz Dom Zdrojowy Sp. z o.o.

W bieżącym śródrocznym sprawozdaniu finansowym nastąpiła zmiana prezentacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w związku z podpisaniem umowy dzierżawy obiektu hotelowego, o której mowa w notcie 2 oraz 14 informacji dodatkowej. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. przedstawia odtąd wszystkie pozycje rzeczowych aktywów trwałych pod jedną pozycją – jako nieruchomość w Inwestycjach długoterminowych.

24. Zapasy

Zapasy	30.09.2019	31.12.2018
Materiały (według ceny nabycia)	1 825	1 252
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	217 266	125 224
Produkty gotowe (według ceny nabycia / kosztu wytworzenia)	10 633	16 161
Towary (według ceny nabycia)	151 999	149 418
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	381 723	292 055

Odpisy aktualizujące wartość zapasów	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	687	2 337
Utworzony odpis aktualizujący	-	10
Odwrócony odpis aktualizujący	-	(1 660)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	687	687

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała odwrócenia ani utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów. Na zapasach ustanowione są hipoteki kaucyjne i zwykle celem zabezpieczenia spłaty kredytów. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniach: patrz nota 36 informacji dodatkowej.

W 2018 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego zapasów w kwocie 10 tys. zł w związku z doprowadzeniem ich do cen sprzedaży netto. Ponadto nastąpiło rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość przejętego przez Miasto Gdańsk gruntu pod drogę ul. Chmielna. W grudniu 2018 r. Miasto Gdańsk zapłaciło odszkodowanie za przejęty grunt.

25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.09.2019	31.12.2018
Należności od jednostek powiązanych	6	74
Należności z tytułu dostaw i usług	6	74
Inne należności	-	-
Należności od pozostałych jednostek	17 628	26 155
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	6 482	14 741
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	4 984	2 422
Zaliczki na zapasy	4 508	7 595
Zaliczki na środki trwałe	342	666
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Inne należności niefinansowe	1 312	730
Razem należności brutto	17 634	26 229
Odpisy aktualizujące należności	(72)	(80)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	661	298
- koszty prenumeraty	5	2
- programy komputerowe, domeny, licencje	24	43
- koszty ubezpieczeń	249	184
- opłat wynikające z pozostałych umów leasingu	6	11
- czynsz za wynajem	-	1
- reklamy	16	22
- opłaty dotyczące GPW i KDPW	5	-
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości	298	3
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	58	33
Należności ogółem (netto)	18 223	26 447

26. Pozostałe aktywa finansowe

	30.09.2019	31.12.2018
Pozostałe aktywa finansowe		
Zaliczki zgromadzone na rachunkach wyodrębnionych wpływów (rachunki powiernicze)*	78 451	66 106
Razem	78 451	66 106

*dotyczy wpłat dokonywanych przez klientów na podstawie umów deweloperskich

27. Środki pieniężne

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji na dzień 30.09.2019 roku:

Środki pieniężne	30.09.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	19 914	23 695
Środki zgromadzone na lokatach bankowych (bez o/n)	8 000	5 662
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 914	29 357

	30.09.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w PLN	25 555	28 991
Środki pieniężne w walucie obcej	2 359	366
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 914	29 357

Na dzień 30.09.2019 roku Grupa dysponowała niewykorzystanymi przyznanymi środkami kredytowymi (kredyty obrotowe na realizację inwestycji deweloperskich i kredyty w rachunku bieżącym) w wysokości 103.557 tys. zł (na 31.12.2018 roku: 112.814 tys. zł) które zostaną wykorzystane wraz z postępowaniem zaawansowania robót budowlanych.

28. Zawiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich odwrócenie

01.01.2019-30.09.2019	rzeczowe aktywa trwałe	wartość należności	wartość zapasów	ogółem odpisy aktualizujące
Stan na początek okresu	50	80	687	817
Zawiązanie odpisów aktualizujących (+)	8	7	-	15
Odwrócenie odpisów aktualizujących (-)	-	(15)	-	(15)
Stan na koniec okresu	58	72	687	817

01.01.2018-31.12.2018	rzeczowe aktywa trwałe	wartość należności	wartość zapasów	ogółem odpisy aktualizujące
Stan na początek okresu	-	87	2 337	2 424
Zawiązanie odpisów aktualizujących (+)	50	15	10	75
Odwrócenie odpisów aktualizujących (-)	-	(22)	(1 660)	(1 682)
Stan na koniec okresu	50	80	687	817

29. Kapitał zakładowy

Stan na dzień:	30.09.2019	31.12.2018
Kapitał zakładowy zarejestrowany	4 004	4 004

KAPITAŁ ZAKŁADOWY NA DZIEŃ 30.09.2019 i 31.12.2018 ROKU W PLN						
Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w PLN
A	zwykłe	brak	brak	30 030 000	0,10	3 003 000
B	zwykłe	brak	brak	10 010 000	0,10	1 001 000
Razem				40 040 000		4 004 000

30. Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Na początek okresu	16 144	13 927
Wyplata dywidendy	2 430	(697)
Udział w wyniku bieżącego okresu	3 232	2 914
Na koniec okresu	21 806	16 144

31. Rezerwy

01.01.2019 -30.09.2019	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	411	676	321	5 206	6 614
Zwiększenie (+)	56	4	-	430	490
Zmniejszenie (-)	(60)	(16)	(163)	(2 326)	(2 565)
Stan na koniec okresu	407	664	158	3 310	4 539

01.01.2018- 31.12.2018	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	393	318	990	3 256	4 957
Zwiększenie (+)	77	547	321	5 029	5 974
Zmniejszenie (-)	(59)	(189)	(990)	(3 079)	(4 317)
Stan na koniec okresu	411	676	321	5 206	6 614

Struktura czasowa rezerw	30.09.2019	31.12.2018
część długoterminowa	407	1 256
część krótkoterminowa	4 132	5 358
Razem rezerwy	4 539	6 614

	30.09.2019	31.12.2018
Stopa dyskontowa (%)	2,70	2,70
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	7,00	7,00

32. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Długoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Kredyty i pożyczki	23 231	32 611
Obligacje długoterminowe	24 147	23 651
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	3 637	2 662
Inne	1 365	900
Wpływ MSSF 16	3 130	-
Razem	55 510	59 824

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Kredyty i pożyczki	19 855	24 012
Emisja obligacji – część krótkoterminowa	1 205	1 181
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	2 099	1 663
Wpływ MSSF 16	370	-
Razem	23 529	26 856

Na dzień 30.09.2019 roku oraz 31.12.2018 roku Grupa posiadała następujące kredyty:

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 30.09.2019 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
Alior Bank SA	PLN	8 250	2 544	15.06.2020	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.375 tys. zł	GD1G/00281583/6, GD1G/00279506/6, GD1G/00285339/9, GD1G/00284240/1, GD1G/00000020/9	Gdańsk, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków poddanie się Spółki rygorowi art. 777 KPC niepotwierdzony przelew wierzytelności z umów sprzedaży 5 lokali i 3 domów na przedsięwzięciach: Golf Park etap D, Hotel Mikołajki (apartament), Kwatera Kamienic, Harmonia Oliwska etap I i II
Konsorcjum SGB Bank SA Kaszubski Bank Spółdzielczy w Wejherowie	PLN	16 300	4 952	31.12.2020	hipoteki na zasadzie równego pierwszeństwa do kwoty 18.600 tys. zł ustanowiona na rzecz SGB-Bank S.A., do kwoty 5.850 tys. zł na rzecz KBS w Wejherowie	GD1G/00312739/2	Pruszcz Gdański	cesja z polisy ubezpieczenia 2 weksle własne in blanco pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i do rachunku powierniczego cesja wierzytelności z rachunku bieżącego oraz rachunku powierniczego w SGB Bank S.A. na rzecz KBS w Wejherowie oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Konsorcjum SGB Bank SA Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	4 200	175	31.10.2019	dwie hipoteki do kwoty 3.150 tys. zł	GD1G/00040518/9	Pruszcz Gdański	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
SGB Bank SA	PLN	15 600	-	31.12.2021	Hipoteka do kwoty 23.400 tys. zł	działka 36/3, KW nr GD1G/00312740/2	Pruszcz Gdański	cesja z polisy ubezpieczenia weksel własny in blanco pełnomocnictwo do rachunku bieżącego cesja wierzytelności z rachunku powierniczego w KSB w Wejherowie na rzecz SGB Bank S.A. oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
mBank SA	PLN	39 200	-	30.09.2021	hipoteka do kwoty 58.800 tys. zł	GD1G/00301344/6	Gdańsk, ul. Opacka	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, cesja wierzytelności od nabywców lokali
Powiślański Bank Spółdzielczy SA	PLN	5 000	3 472	31.10.2021	Hipoteka umowna do kwoty 7.500 tys. zł	GD1Y/00109619/4, GD1Y/00103465/7	Gdynia ul. Fleszarowa - Muskat	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków
Millennium Bank SA	PLN	25 000	4 505	31.08.2021	hipoteka umowna do kwoty 37.500 tys. zł	GD1G/00243821/9	Gdańsku, przy ul. Stężyckiej	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie pod warunkiem zawieszającym praw do dokumentacji budowy, oświadczenie rygor art. 777 KPC

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PKO BP SA	PLN	36 214	16 202	31.12.2027	hipoteka łączna do kwoty 54 321 tys. zł	OL1M/00025679/2*, OL1M/00026392/3 SR Mrągowo	wyspa i półwysep na jeziorze Mikołajskim	zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki, weksel własny in blanco, cesja z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie patronackie Inpro, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzycelności z umów najmu apartamentów, poręczenie INPRO według prawa cywilnego, oświadczenie INPRO o poddaniu się egzekucji zgodnie z atr.777 KPC, oświadczenie Hotelu Mikołajki o poddaniu się egzekucji zgodnie z atr.777 KPC
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	6 650	1 566	31.03.2020	hipoteka do kwoty 10.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 3.300 tys. zł	działka nr 359/10 i Dział.359/11 oraz Dział.359/12- KW GD1G/0001758/8	Gdańsk, ul. Dąbrówki	2 weksle in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, przelew wierzycelności z rachunku bieżącego na rzecz SBG BS
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	3 900	280	02.12.2019	hipoteka do kwoty 3.900 tys. zł, hipoteka do kwoty 3.900 tys. zł	GD1G/00047052/3, GD1G/00047941/2, GD1G/00049614/5	Gdańsk ul. Kruczkowskiego	2 weksle in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, przelew wierzycelności z rachunku bieżącego na rzecz SBG BS
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	8 000	6 057	18.04.2021	Hipoteka do kwoty 1.500 tys. zł, hipoteka do kwoty 10.500 tys. zł	Działka nr 16/3 i dział. 15/7 – prawo użytkowania wieczystego – KW GD1G/00064755/6	Gdańsk ul. Struga 2/6	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, przelew wierzycelności z rachunku bieżącego, ubezpieczenie pomostowe na kwotę kredytu do czasu prawomocnego ustanowienia hipotek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	2 310	1 968	21.06.2021	Hipoteka do kwoty 2.079 tys. zł, hipoteka do kwoty 1.386 tys. zł	Działka nr 241/15 i dział. 241/17 – KW GD1G/00276536/4	Gdańsk, ul. Niepołomska	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Alior Bank SA	PLN	10 500	-	15.01.2036	Hipoteka do kwoty 15.750 tys. zł	działka nr 178/7 - KW GD1G/00299491/3	Gdańsk, ul. Jesienna	cesja z polisy ubezpieczenia przedmiotu kredytowania, pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku, potwierdzony przelew wierzycelności z obecnych i przyszłych umów najmu kredytowanej inwestycji, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC), gwarancja de minimis BGK (PLD) do wysokości 10,47 % przyznanej kwoty kredytu, rezerwa obsługi długu – w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo – odsetkowej.
Razem zobowiązania kredytowe			41 721					

*hipoteka obejmuje także księgi wieczyste lokali wyodrębnionych z KW nr OL1M/00025679/2, czyli księgi o numerach: OL1M/00037334/9, OL1M/00037335/6, OL1M/00037336/3, OL1M/00037337/0, OL1M/00037481/4, OL1M/00037338/7, OL1M/00037339/4

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu pożyczek na dzień 30.09.2019 r.

Podmiot finansujący	Waluta pożyczki	Wielkość pożyczki	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Idea Leasing SA	PLN	55	22	31.08.2021	-	-	-	Zastaw rejestrowy na elektronicznej wadze samochodowej do kwoty 66.420,00 zł
Razem zobowiązania z tytułu pożyczek			22					

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 30.09.2019 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Alior Bank SA	PLN	16 000	-	17.10.2020	hipoteka łączna do kwoty 25.075 tys. zł	GD1G/00036115/3, GD1G/00068140/0 i GD1G/00083407/1, GD1G/00261401/1	Gdańsk, ul. Myśliwska, Opata Jacka Rybińskiego 8, ul. Jana Pawła II	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, poddanie się spółki rygorowi art. 777 KPC
Millennium Bank SA	PLN	300	-	04.02.2020	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł	GD1G/00082949/5	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	weksel własny in blanco
Bank Polska Kasa Opieki SA	PLN	2 000	1 343	31.01.2020	-	-	-	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie Inpro SA o wsparciu Inbet Sp. z o.o. w formule letter of comfort
Alior Bank SA	PLN	4 000	-	20.12.2019	Hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	-	Gdańsk, ul. Cementowa	cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu udzielona na okres 15 miesięcy
Razem zobowiązania kredytowe			1 343					

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2018 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
Alior Bank SA	PLN	6 500	540	31.12.2019	hipoteka do kwoty 9.750 tys. zł	GD1G/00278657/2 GD1G/00064314/3	Gdańsk, ul. Chmielna	pełnomocnictwo do rachunków, notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży kredytowanych lokali w przypadku braku spłaty kredytu, cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, poddanie się Spółki rygorowi art. 777 KPC, niepotwierdzony przelew wierzytelności z umów sprzedaży kredytowanych lokali
Alior Bank SA	PLN	6 850	3 425	31.12.2019	hipoteka umowna do kwoty 10.275 tys. zł	GD1G/00243821/9	Gdańsk, ul. Stężyczka	pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się spółki rygorowi art. 777 KPC, niepotwierdzony przelew wierzytelności z umów sprzedaży 10 domów na etapie D Golf Park
Alior Bank SA	PLN	8 250	5 294	15.06.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.375 tys. zł	GD1G/00281583/6, GD1G/00279506/6, GD1G/00285339/9, GD1G/00284240/1, GD1G/00000020/9	Gdańsk, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków poddanie się Spółki rygorowi art. 777 KPC niepotwierdzony przelew wierzytelności z umów sprzedaży 5 lokali i 3 domów na przedsięwzięciach: Golf Park etap D, Hotel Mikołajki (apartament), Kwartal Kamienic, Harmonia Oliwska etap I i II
Konsorcjum SGB Bank SA Kaszubski Bank Spółdzielczy w Wejherowie	PLN	16 300	1 916	31.12.2020	hipoteki na zasadzie równego pierwszeństwa do kwoty 18.600 tys. zł ustanowiona na rzecz SGB-Bank S.A., do kwoty 5.850 tys. zł na rzecz KBS w Wejherowie	GD1G/00287857/0	Pruszcz Gdański	cesja z polisy ubezpieczenia 2 weksle własne in blanco pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i do rachunku powierniczego cesja wierzytelności z rachunku bieżącego oraz rachunku powierniczego w SGB Bank S.A. na rzecz KBS w Wejherowie oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Konsorcjum SGB Bank SA Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	4 200	1 750	31.10.2019	dwie hipoteki do kwoty 3.150 tys. zł	GD1G/00040518/9	Pruszcz Gdański	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
mBank SA	PLN	34 200	-	30.09.2020	hipoteka do kwoty 51.300 tys. zł	GD1G/00301345/3	Gdańsk, ul. Opacka	cesja praw z polisy ubezpieczenia, weksel własny in blanco
mBank SA	PLN	42 500	4 757	31.08.2020	hipoteka umowna do kwoty 63.750 tys. zł	GD1Y/00114340/5	Gdynia, ul. Wielkopolska	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco
Powiślański Bank Spółdzielczy SA	PLN	5 000	4 722	31.10.2021	Hipoteka umowna do kwoty 7.500 tys. zł	GD1Y/00109619/4, GD1Y/00103465/7	Gdynia ul. Fleszarowa - Muskat	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków
Millennium Bank SA	PLN	6 000	-	31.05.2020	hipoteka umowna do kwoty 9.000 tys. zł	GD1G/00220688/7	Gdańsku, przy ul. Szczecińskiej	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie pod warunkiem zawieszającym praw do dokumentacji budowy, oświadczenie rygor art. 777 KPC

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PKO BP SA	PLN	36 214	17 697	31.12.2027	hipoteka łączna do kwoty: 54.321 tys. zł	OL1M/00025679/2*, OL1M/00026392/3 SR Mrągowo	wyspa i półwysep na jeziorze Mikołajskim	zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki, weksel własny in blanco, cesja z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie patronackie Inpro, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu apartamentów, poręczenie INPRO według prawa cywilnego, oświadczenie INPRO o poddaniu się egzekucji zgodnie z atr.777 KPC, oświadczenie Hotelu Mikołajki o poddaniu się egzekucji zgodnie z atr.777 KPC	
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	6 650	3 915	31.03.2020	hipoteka do kwoty 10.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 3.300 tys. zł	działka nr 359/10 i Dział.359/11 oraz Dział.359/12- KW GD1G/0001758/8	Gdańsk, ul. Dąbrówki	2 weksle in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, przelew wierzytelności z rachunku bieżącego na rzecz SBG BS	
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	3 900	1 540	02.12.2019	hipoteka do kwoty 3.900 tys. zł, hipoteka do kwoty 3.900 tys. zł	GD1G/00047052/3, GD1G/00047941/2, GD1G/00049614/5	Gdańsk ul. Kruczkowskiego	2 weksle in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, przelew wierzytelności z rachunku bieżącego na rzecz SBG BS	
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	8 000	8 000	18.04.2021	Hipoteka do kwoty 1 500 tys. zł, hipoteka do kwoty 10.500 tys. zł	Działka nr 16/3 i dział. 15/7 – prawo użytkowania wieczystego – KW GD1G/00064755/6	Gdańsk ul. Struga 2/6	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, przelew wierzytelności z rachunku bieżącego, ubezpieczenie pomostowe na kwotę kredytu do czasu prawomocnego ustanowienia hipotek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)	
Konsorcjum SBG Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	2 310	2 310	21.06.2021	Hipoteka do kwoty 2.079 tys. zł, hipoteka do kwoty 1.386 tys. zł	Działka nr 241/15 i dział. 241/17 – KW GD1G/00276536/4	Gdańsk, ul. Niepołomska	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)	
Razem zobowiązania kredytowe			55 866						

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2018 r.

Podmiot finansujący	Waluta pożyczki	Wielkość pożyczki	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Idea Leasing SA	PLN	55	29	31.08.2021	-	-	-	zastaw rejestrowy na elektronicznej wadze samochodowej do kwoty 66.420,00 zł
Razem zobowiązania z tytułu pożyczek			29					

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 31.12.2018

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Alior Bank SA	PLN	16 000	-	19.09.2019	hipoteka łączna do kwoty 25.075 tys. zł	GD1G/00036115/3, GD1G/00068140/0 i GD1G/00083407/1, GD1G/00261401/1	Gdańsk, ul. Myśliwska, Opata Jacka Rybińskiego 8, ul. Jana Pawła II	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, poddanie się spółki rygorowi art. 777 KPC
Millennium Bank SA	PLN	300	-	04.02.2019	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł	GD1G/00082949/5	Gdańsk. ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	weksel własny in blanco
Bank Polska Kasa Opieki SA	PLN	1 500	728	31.01.2019	-	-	-	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie Inpro SA o wsparciu Inbet Sp. z o.o. w formule letter of comfort
Alior Bank SA	PLN	4 000	-	20.12.2019	Hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	-	Gdańsk, ul. Cementowa	Cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu udzielona na okres 15 miesięcy
Razem zobowiązania kredytowe			728					

33. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych	30.09.2019	31.12.2018
W okresie 1 roku	2 099	1 663
W okresie od 1 do 3 lat	2 817	2 509
W okresie od 3 do 5 lat	758	153
Powyżej 5 lat	62	-
MSSF 16	3 500	-
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	9 236	4 325

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych:

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 30.09.2019 r.

Finansujący	przedmiot umowy	numer umowy	wartość początkowa	termin zakończenia umowy	wartość zobowiązania na koniec okresu	część krótkoterminowa	część długoterminowa
Inpro SA							
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Auris	27582018	59	10.03.2021	29	19	10
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Auris	27592018	59	10.03.2021	29	19	10
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Yaris	27572018	43	10.03.2021	20	13	7
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Rav 4	37972018	110	10.05.2023	74	19	55
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Nissan Qashqai	900000689	90	23.05.2022	69	27	42
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota C HR	41932019	76	20.07.2022	63	21	42
Volkswagen Leasing GmbH	samochód Seat Leon	5230446-1219-13763	106	23.07.2022	90	36	54
SML Sp. z o.o.							
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Yaris	68972016	49	20.11.2019	3	3	-
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód Skoda Fabia III	9460163-1219-00838	49	15.01.2020	33	15	18
PB Domesta Sp. z o.o.							
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – biurowe, sanitarne	0131172016/GD/236559	406	15.12.2021	164	47	117
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Żuraw wieżowy POTAIN	0338592016/GD/248696	370	15.12.2021	152	43	109
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów –sanitarne	0981482017/GD/282110 oraz 0981482017/GD/282486	71	15.08.2021	33	8	25
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – biurowe, sanitarne	0953152017/GD/280972	235	15.10.2021	114	28	86
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA- szt. 3	Nr 6706907-1217-12639, nr 6706907-1217-12641, nr 6706907-1217-12641.	151	15.09.2020	44	44	-

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

NBP Paribas Lease Group Sp. z o.o.	Koparko-Ładowarka	K 06680	281	15.11.2021	140	65	75
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów –sanitarne	160672018/GD/318178	275	30.06.2022	156	31	125
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA	6706907-1218-08371	51	30.04.2021	24	16	8
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy AUDI Q5	6706907-1418-07114	238	31.05.2020	89	89	-
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA	6706907-1218-17900	54	30.09.2021	33	17	16
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów –sanitarne	2738972019/GD/388004	205	30.06.2023	121	19	102
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Żuraw wieżowy POTAIN	2644792019/GD/388306	857	31.07.2024	738	120	618
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Żuraw wieżowy POTAIN	2743462019/GD/388315	852	31.08.2024	745	120	625
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.							
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	samochód Skoda Superb	6922827-1218-23357	112	31.10.2021	51	24	27
inBet Sp. z o.o.							
SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.	Ładowarka JCB 411HT	50399	251	01.05.2022	108	31	77
SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.	Linia transportu kruszywa	50448	98	05.08.2022	45	11	34
BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna	Sprężarka ALUP+osuszacz	62597/12/2015	55	13.12.2020	17	10	7
Idea Leasing Spółka z o.o. sp.k.	Giętarka EURA 16/9	19398/SK	841	30.11.2019	221	221	-
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Linia do produkcji galanterii budowlanej	38/0211/15	5 178	12.04.2021	1 137	706	431
Idea Leasing SA	Forma do produkcji biegów schodowych	116 377	114	31.05.2021	30	19	11

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Idea Leasing SA	Forma do produkcji biegów schodowych	116378	114	31.05.2021	30	19	11
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Toyota Avensis	38/0514/16	103	12.09.2021	50	23	27
FCA Leasing Polska Sp. z o.o.	Fiat Transporter Ducato	50285/08/2017	105	20.07.2022	57	19	38
Bank Polska Kasa Opieki SA	4 Suwnice GH Cranes	38/0575/16	405	12.09.2022	252	61	191
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Suwnica bramowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 5T	38/0483/18	145	12.02.2024	122	21	101
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Suwnica natorowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 10T	38/0482/18	172	12.02.2024	129	22	107
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Platforma transportowa szynowa HAK 30T	38/0484/18	235	12.12.2023	205	44	161
ING Lease (Polska) Sp. Z o.o.	Wózek widłowy Hyster Zeppelin	870838-MU-0	146	15.02.2024	119	25	94
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Kontenerowy system grzewczy FEGO	38/0016/19	211	12.01.2025	200	24	176
					5 736	2 099	3 637

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2019 roku spółka Inbet Sp. z o.o. podpisała ponadto umowę leasingu operacyjnego nr 38/0017/19 z 11/01/2019 r. zawarta z Pekao Leasing Sp. z o.o.- przedmiot - węzeł betoniarski ZREMB - cena nabycia przedmiotu leasingu: 1.397.500 zł netto.

Powyższa umowa nie została ujęta w tabeli powyżej, gdyż przedmiot tej umowy leasingowej nie został przyjęty na stan środków trwałych do dnia 30.09.2019 r.

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 31.12.2018 r.

Finansujący	przedmiot umowy	numer umowy	wartość początkowa	termin zakończenia umowy	wartość zobowiązania na koniec okresu	część krótkoterminowa	część długoterminowa
Inpro SA							
Caterpillar Financial Service Poland	koparko-ladowarka 428 F2	OL-028331	294	05.03.2019	18	18	-
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Auris	27582018	59	10.03.2021	42	18	24
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Auris	27592018	59	10.03.2021	42	18	24
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Yaris	27572018	43	10.03.2021	30	13	17
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Rav 4	37972018	110	10.05.2023	88	18	70
SML Sp. z o.o.							
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Yaris	68972016	49	20.11.2019	14	14	-
PB Domesta Sp. z o.o.							
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA	6706907-1216-06621	47	31.05.2019	7	7	-
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – biurowe, sanitarne	0131172016/GD/236559	411	15.12.2021	198	45	153
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Żuraw wieżowy POTAIN	0338592016/GD/248696	462	15.12.2021	182	41	141
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – sanitarne	0981482017/GD/282110 oraz 0981482017/GD/282486	71	15.10.2020	39	8	31
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – biurowe, sanitarne	0953152017/GD/280972	235	15.10.2020	133	26	107
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA-szt. 3	Nr 6706907-1217-12639, nr 6706907-1217-12641, nr 6706907-1217-12641.	151	15.10.2020	79	46	33

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

NBP Paribas Lease Group Sp. z o.o.	Koparko- ładowarka	K 06680	281	16.10.2021	187	63	124
mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Zestaw Kontenerów – sanitarne	160672018/GD/318178	274	30.06.2022	178	29	149
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA	6706907-1216-06621	46	30.04.2021	36	16	20
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy AUDI Q5	6706907-1418-07114	238	31.05.2020	147	77	70
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	Samochód osobowy SKODA	6706907-1218-17900	54	30.09.2021	45	17	28
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.							
PKO Leasing SA	maszyna do utyliczacji	B/O/WA/2014/11/46	157	31.01.2019	3	3	-
PKO Leasing SA	Toyota Auris	Umowa B/DU/O/WW/2017/10/00 05	61	30.10.2020	46	3	43
PKO Leasing SA	VW Passat	Umowa B/DU/O/WW/2017/10/00 05	113	30.09.2021	95	17	78
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.							
VOLKSWAGEN LEASING GMBH SP. Z O.O.	samochód Skoda Superb	6922827-1218-23357	100	30.04.2018	69	24	45
inBet Sp. z o.o.							
RCI Leasing Polska Spółka z o.o.	Nissan Nowa Micra ACENTA	9000002616	33	05.02.2019	1	1	-
SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.	ładowarka JCB 411HT	50399	251	01.05.2022	130	30	100
SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.	Linia transportu kruszywa	50448	98	05.08.2022	54	11	43
RCI Leasing Polska Spółka z o.o.	Nissan Nowa Micra ACENTA	9000003077	32	17.08.2019	5	5	-
BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna	Sprężarka ALUP+osuszacz	62597/12/2015	55	13.12.2020	24	9	15

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Idea Leasing Spółka z o.o. sp.k.	Giętarka EURA 16/9	19398/SK	841	30.11.2019	268	268	-
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Linia do produkcji galanterii budowlanej	38/0211/15	5 178	12.04.2021	1 646	683	963
Idea Leasing SA	Forma do produkcji biegów schodowych	116 377	114	31.05.2021	43	18	25
Idea Leasing SA	Forma do produkcji biegów schodowych	116378	114	31.05.2021	43	18	25
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Toyota Avensis	38/0514/16	103	12.09.2021	66	21	45
FCA Leasing Polska Sp. z o.o.	Fiat Transporter Ducato	50285/08/2017	105	20.07.2022	71	19	52
Bank Polska Kasa Opieki SA	4 Suwnice GH Cranes	38/0575/16	405	12.09.2022	296	59	237
					4 325	1 663	2 662

W ostatnim kwartale 2018 roku spółka Inbet Sp. z o.o. podpisała ponadto następujące umowy:

1. Umowa leasingu operacyjnego nr 870838-MU-0 zawarta z ING Lease (Polska) Sp. z o.o. Przedmiot leasingu to wózek widłowy Zeppelin Hyster, wartość początkowa przedmiotu leasingu- 145.869,90 zł.
2. Umowa leasingu finansowego nr 38/0484/18 z 25.10.2018 r. zawarta z Pekao Leasing Sp. z o.o. Przedmiot leasingu to platforma transportowa akumulatorowa szynowa HAK 30T, cena nabycia przedmiotu leasingu: 234.800,00 zł netto.
3. Umowa leasingu operacyjnego nr 38/0483/18 z 25.10.2018 r. zawarta z Pekao Leasing Sp. z o.o. Przedmiot leasingu to suwnica bramowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 5T, cena nabycia przedmiotu leasingu: 145.000 zł netto.
4. Umowa leasingu operacyjnego nr 38/0482/18 z 25.10.2018 r. zawarta z Pekao Leasing Sp. z o.o. Przedmiot leasingu to suwnica natorowa dwudźwigarowa hakowa Fortech- 10T, cena nabycia przedmiotu leasingu: 172.500 zł netto.

Powyższe pozycje nie zostały ujęte w tabeli powyżej, gdyż przedmioty tych umów leasingowych nie zostały przyjęte na stan środków trwałych do dnia bilansowego.

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	-	-
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-
Wobec jednostek pozostałych	4 991	3 612
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 757	2 600
inne zobowiązania	2 234	1 012
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 991	3 612
Zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	174	64
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	174	64
inne zobowiązania	-	-
Wobec jednostek pozostałych	258 556	148 184
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 880	20 238
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	630	779
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	1 950	1 439
zaliczki otrzymane	230 427	125 307
inne zobowiązania	669	421
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	258 730	148 248
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	263 721	151 860

35. Zobowiązania i należności warunkowe

Należności warunkowe	30.09.2019	31.12.2018
Otrzymane gwarancje	1 125	560
Razem należności warunkowe	1 125	560

Zobowiązania warunkowe	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych	-	103
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	528
Razem zobowiązania warunkowe	-	631

36. Zabezpieczenia na aktywach Grupy

Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy na dzień 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

	30.09.2019	31.12.2018
- na aktywach trwałych*	128 406	135 604
- na aktywach obrotowych**	165 515	205 040
Razem	299 921	340 644

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy wg stanu na 30.09.2019 r.

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 54.321 tys. zł ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Mikołajkach (KW OL1M/00026392/3 i KW OL1M/00025679/2) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku z tyt. kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o.

2. Inbet Sp. z o.o.- hipoteka umowna łączna do kwoty 5 milionów złotych na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr GD1G/00099866/1, GD1G/00093764/4, GD1G/00089506/7, GD1G/00090982, GD1G/00091255/9, GD1G/00091429/0 na rzecz PEKAO Leasing Sp. z o.o. na zabezpieczenie umowy leasingu operacyjnego nr 38/0211/15 z dnia 24 czerwca 2015 roku.

3. Hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2, zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego PB DOMESTA Sp. z o.o.

4. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.

5. Zastawy rejestrowe na udziałach INPRO w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. opisane szczegółowo w nocie nr 2.3.

6. Hipoteka łączna do kwoty 25.075 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym- szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r.

8. Hipoteka umowna do kwoty 37 500 tys. zł ustanowiona na prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem 56.820/100.000 we współwłasności nieruchomości, z której lokal został wydzielony, położonej w Jastarni, ul. Kościuszki 2A - KW nr GD2W/00040638/7 (Dom Zdrojowy) na rzecz MWW TRUSTEES Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie 25.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł każda, wyemitowanych przez INPRO SA w dniu 10.10.2018 r.

**** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych**

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 30.09.2019 r. w łącznej kwocie 165.515 tys. zł znajduje się w nocie nr 32.

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy wg stanu na 31.12.2018 r.

*** Zabezpieczenia na aktywach trwałych**

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 54 321 tys. zł ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Mikołajkach (KW OL1M/00026392/3 i KW OL1M/00025679/2) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku z tyt. kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o.

2. Inbet Sp. z o.o.- hipoteka umowna łączna do kwoty 5 milionów złotych na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr GD1G/00099866/1, GD1G/00093764/4, GD1G/00089506/7, GD1G/00090982, GD1G/00091255/9, GD1G/00091429/0 na rzecz PEKAO Leasing Sp. z o.o. na zabezpieczenie umowy leasingu operacyjnego nr 38/0211/15 z dnia 24 czerwca 2015 roku.

3. Inbet Sp. z o.o.- hipoteka umowna łączna do kwoty 1.674 tys. EUR na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr GD1G/00099866/1, GD1G/00093764/4, GD1G/00089506/7, GD1G/00090982, GD1G/00091255/9, GD1G/00091429/0 na rzecz Banku PEKAO S.A. na zabezpieczenie akredytywy na podstawie umowy z dnia 22 grudnia 2017 r.

4. Hipoteka do kwoty 6 000 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego PB DOMESTA Sp. z o.o.

5. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.

6. Zastawy rejestrowe na udziałach INPRO w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. opisane szczegółowo w nocie nr 2.3 .

7. Hipoteka łączna do kwoty 25.075 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym- szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r.

8. Hipoteka umowna do kwoty 37 500 tys. zł ustanowiona na prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem 56.820/100.000 we współwłasności nieruchomości, z której lokal został wydzielony, położonej w Jastarni, ul. Kościuszki 2A - KW nr GD2W/00040638/7 (Dom Zdrojowy) na rzecz MWW TRUSTEES Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie 25.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł każda, wyemitowanych przez INPRO SA w dniu 10.10.2018 r.

**** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych**

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 31.12.2018 r. w łącznej kwocie 205.040 tys. zł znajduje się w nocie nr 32.

37. Istotne sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się istotne postępowania dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności INPRO SA lub jednostki od niej zależnej.

38. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa instrumentów finansowych, jakie Grupa posiadała na dzień 30.09.2019 roku oraz na dzień 31.12.2018 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w skonsolidowanych sprawozdaniach za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny wpływ dyskonta nie jest istotny,
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

Aktywa finansowe	kategoria	30.09.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 416	14 735
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	j.w.	78 451	66 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	j.w.	27 914	29 357
		112 781	110 198

Zobowiązania finansowe	kategoria	30.09.2019	31.12.2018
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	23 231	32 611
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	j.w.	19 855	24 012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	j.w.	27 811	22 902
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	j.w.	630	779
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe (leasing)	j.w.	6 767	2 662
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe (leasing)	j.w.	2 469	1 663
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	j.w.	24 147	23 651
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych krótkoterminowe	j.w.	1 205	1 181
Zobowiązania inne	j.w.	2 903	1 434
		109 018	110 895

39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe krótkoterminowe na dzień 30.09.2019		DŁUŻNIK										
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną						pozostałe jedn. powiązane				
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	Solutio Sp z o.o.	PKB Meronk S.C.
WIERZYTEL	jedn. powiązane	rozsachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji						-	-	-	-	-
	Inpro SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	inBet Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
	P.B. Domesta Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Isa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	SML Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	RAZEM jedn. powiązane							6				
	pozostałe jedn. powiązane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Członkowie Zarządu	-	-	84	-	-	-	-	-	-	-		
Solutio Sp z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PKB Meronk S.C.	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-		
RAZEM pozostałe jedn. powiązane							174	-				

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe długoterminowe na dzień 30.06.2019		DŁUŻNIK											
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną							pozostałe jedn. powiązane				
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	Solutio Sp z o.o.	PKB Meronk S.C.	
WIERZycIEL	jedn. powiązane	Inpro SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		inBet Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		P.B. Domesta Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		Isa Sp z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		SML Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
		RAZEM jednostki powiązane								-			
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Członkowie Zarządu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Solutio Sp z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PKB Meronk S.C.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	RAZEM pozostałe jednostki powiązane								-				

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.01.2019- 30.09.2019		DŁUŻNIK											
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną							pozostałe jedn. powiązane				
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	Solutio Sp z o.o.	PKB Meronk S.C.	
WIERZYTEL	jedn. powiązane	Inpro SA	rozzrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
	inBet Sp. z o.o.								-	100	185	-	
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.								-	51	-	-	
	P.B. Domesta Sp. z o.o.								-	-	-	-	
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.								-	-	-	-	
	Isa Sp z o.o.								-	-	-	-	
	SML Sp. z o.o.								-	-	-	-	
	RAZEM jednostki powiązane								336				
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Członkowie Zarządu	-	-	201	-	-	-	-	-	-	-	-	
Solutio Sp z o.o.	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PKB Meronk S.C.	-	576	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
RAZEM pozostałe jednostki powiązane								864				-	

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.07.2019- 30.09.2019		DŁUŻNIK											
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną							pozostałe jedn. powiązane				
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	Solutio Sp z o.o.	PKB Meronk S.C.	
WIERZYTEL	jedn. powiązane	Inpro SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-
	inBet Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-	
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	19	-	-	
	P.B. Domesta Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-	
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-	
	Isa Sp z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-	
	SML Sp. z o.o.	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-	-	-	
	RAZEM jednostki powiązane								19				
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Członkowie Zarządu	-	-	134	-	-	-	-	-	-	-	-	
Solutio Sp z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PKB Meronk S.C.	-	201	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
RAZEM pozostałe jednostki powiązane								335					

DANE PORÓWNAWCZE:

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe krótkoterminowe na dzień 30.09.2018		DŁUŻNIK								
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną						pozostałe jedn. powiązane		
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu
WIERZycIEL	jednostki powiązane	Inpro SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji						-	-
	inBet Sp. z o.o.	-							-	
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	-							19	
	P.B. Domesta Sp. z o.o.	-							-	
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-							-	
	Isa Sp z o.o.	-							-	
	SML Sp. z o.o.	-							-	
	RAZEM jednostki powiązane							19		
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	
	Członkowie Zarządu	-	-	166	-	-	-	-		
RAZEM pozostałe jednostki powiązane							166	-		

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe długoterminowe na dzień 30.09.2018		DŁUŻNIK								
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną						pozostałe jedn. powiązane		
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu
WIERZYTEL	jednostki powiązane	Inpro SA	rozzrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji						-	-
		inBet Sp. z o.o.							-	-
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.							-	-
		P.B. Domesta Sp. z o.o.							-	-
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.							-	-
		Isa Sp z o.o.							-	-
		SML Sp. z o.o.							-	-
	RAZEM jednostki powiązane								-	
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	
		Członkowie Zarządu	-	-	-	-	-	-	-	
RAZEM pozostałe jednostki powiązane							-	-		

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.01.2018 - 30.09.2018		DŁUŻNIK								
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną							pozostałe jedn.powiązane	
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu
WIERZYTEL	jedn. powiązane	Inpro SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji						-	513
		inBet Sp. z o.o.							-	-
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.							-	58
		P.B. Domesta Sp. z o.o.							-	-
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.							-	8
		Isa Sp z o.o.							-	-
		SML Sp. z o.o.							-	-
		RAZEM jednostki powiązane							580	
	pozostałe jedn.powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	
		Członkowie Zarządu	-	-	-	-	-	-	-	
	RAZEM pozostałe jednostki powiązane							-		

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2019

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.07.2018 - 30.09.2018		DŁUŻNIK									
		jedn. powiązane - kons. metodą pełną							pozostałe jedn.powiązane		
		Inpro SA	inBet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	P.B. Domesta Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Isa Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	
WIERZYTEL	jednostki powiązane	Inpro SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji							-	-
		inBet Sp. z o.o.								-	-
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.								-	15
		P.B. Domesta Sp. z o.o.								-	-
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.								-	-
		Isa Sp z o.o.								-	-
		SML Sp. z o.o.								-	-
	RAZEM jednostki powiązane								15		
	pozostałe jedn.powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-		-	
		Członkowie Zarządu	-	-	(51)	-	(30)	-	-		
RAZEM pozostałe jednostki powiązane								(81)	-		

SKRÓCONE DANE FINANSOWE INPRO SA**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018	01.07.2019 -30.09.2019	01.07.2018 -30.09.2018
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4	44 029	79 515	26 147	21 176
Koszt własny sprzedaży	4	(31 657)	(54 648)	(18 754)	(14 324)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 372	24 867	7 393	6 852
Koszty sprzedaży	4	(3 275)	(3 805)	(1 071)	(1 292)
Koszty ogólnego zarządu	4	(8 321)	(8 246)	(2 617)	(2 823)
Pozostałe przychody operacyjne		250	536	127	392
Pozostałe koszty operacyjne		(92)	(118)	(43)	(2)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		934	13 234	3 789	3 127
Przychody finansowe		2 538	1 051	50	6
Koszty finansowe		(1 466)	(415)	(478)	(215)
Zysk (strata) brutto		2 006	13 870	3 361	2 918
Podatek dochodowy		(181)	(2 514)	(673)	(587)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 825	11 356	2 688	2 331
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM		1 825	11 356	2 688	2 331

Zysk na 1 akcję z działalności kontynuowanej(w zł/akcję):

- podstawowy	0,0456	0,2836	0,0671	0,0582
- rozwodniony	0,0456	0,2836	0,0671	0,0582

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

AKTYWA	Nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018 (badane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		111 239	108 716
Rzeczowe aktywa trwałe		6 009	5 175
- w tym MSSF 16		1 075	-
Pozostałe wartości niematerialne		-	3
Nieruchomości inwestycyjne		2 051	3 043
Udziały w jednostkach powiązanych		64 321	64 321
Należności długoterminowe		2 639	-
Pozostałe aktywa finansowe	5	36 193	36 165
Pozostałe aktywa		26	9
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		401 756	327 707
Zapasy	6	305 943	219 385
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	10 289	22 643
Bieżące aktywa podatkowe		323	-
Pozostałe aktywa finansowe	5	67 745	60 418
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		17 456	25 261
SUMA AKTYWÓW		512 995	436 423

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU
(CIĄG DALSZY)**

PASYWA	Nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018 (badane)
Kapitał własny		263 388	271 572
Wyemitowany kapitał akcyjny		4 004	4 004
Kapitały rezerwowe		531	531
Nadwyżka ze sprzedaży cen akcji		62 237	62 237
Zyski zatrzymane		196 616	204 801
- w tym MSSF 16		(9)	-
Zobowiązania długoterminowe		35 934	37 240
Rezerwa z tytułu świadczeń emerytalnych		296	306
Pozostałe rezerwy długoterminowe		282	848
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		925	1 036
Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	8	5 935	9 317
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	8	1 051	135
- w tym MSSF 16		831	-
Zobowiązania handlowe i pozostałe	9	2 919	2 347
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8	23 747	23 251
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		779	-
Zobowiązania krótkoterminowe		213 673	127 611
Rezerwy krótkoterminowe		3 508	3 733
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	8	9 713	13 087
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8	1 205	1 181
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	8	409	85
- w tym MSSF 16		255	-
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego		-	958
Zobowiązania handlowe i pozostałe	9	198 626	108 567
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		212	-
Stan zobowiązań ogółem		249 607	164 851
SUMA PASYWÓW		512 995	436 423

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	01.01.2019 -30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 -30.09.2018 (niebadane)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem brutto	2 006	13 870
Korekty o pozycje:	4 348	(4 313)
Amortyzacja	910	840
Zapłacony podatek dochodowy	(1 573)	(4 305)
Odsetki i dywidendy, netto	(992)	(627)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(59)	(4)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	13 394	(571)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(89 378)	(43 606)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań	83 096	45 329
Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych kosztów	(179)	(107)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) przychodów przyszłych okresów	(71)	-
Zmiana stanu rezerw	(800)	(1 262)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 354	9 557

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	01.01.2019 -30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 -30.09.2018 (niebadane)
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	13	9
Otrzymane odsetki	-	85
Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych	2 430	1 033
Spłata udzielonych pożyczek	-	380
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	976	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(165)	(383)
Wydatki z tytułu udzielenia pożyczek jednostkom powiązanym	-	(1 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 254	124

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2019 ROKU (CIĄG DALSZY)**

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	01.01.2019 -30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 -30.09.2018 (niebadane)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	29 816	30 804
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(118)	(104)
Spłata pożyczek/kredytów	(36 572)	(36 184)
Odsetki zapłacone	(917)	(415)
Dywidendy wypłacone	(10 010)	(10 010)
Inne wpływy finansowe - leasing	388	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(17 413)	(15 909)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 805)	(6 228)
Środki pieniężne na początek okresu	25 261	7 532
Środki pieniężne na koniec okresu	17 456	1 304

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 01.01.2019	4 004	62 237	531	204 801	271 572
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 010)	(10 010)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	1 825	1 825
Stan na 30.09.2019	4 004	62 237	531	196 616	263 388

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 01.01.2018	4 004	62 237	531	185 654	252 426
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 010)	(10 010)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	29 157	29 157
Stan na 31.12.2018	4 004	62 237	531	204 801	271 572

1. Odniesienie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

W skróconej informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Noty nr 5-8 oraz 15 (istotne wydarzenia po dniu bilansowym) zamieszczone w skróconej informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczą także niniejszego sprawozdania.

2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe INPRO SA za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 20 listopada 2019 roku do publikacji w dniu 21 listopada 2019 roku.

3. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”.

Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze zbadanym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego oraz przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki. Dane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania INPRO SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 poza wyjątkami opisanymi w nocy 5.2 skróconej informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. Przychody i koszty

Przychody ze sprzedaży	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	42 348	77 766
Przychody ze sprzedaży usług	1 679	1 749
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2	-
Razem przychody ze sprzedaży	44 029	79 515

Koszty według rodzaju	01.01.2019 -30.09.2019	01.01.2018 -30.09.2018
Amortyzacja środków trwałych	860	760
Amortyzacja wartości niematerialnych	5	17
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	45	63
Zużycie materiałów i energii	29 773	27 165
Usługi obce	75 847	54 701
Podatki i opłaty	1 013	1 878
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym:	14 707	13 130
- koszty wynagrodzeń	12 277	10 969
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 430	2 161
Pozostałe koszty, w tym	2 039	1 780
- koszty kredytu	398	423
- reprezentacja i reklama	1 247	1 045
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	206	152
- podróże służbowe	18	35
- inne koszty działalności operacyjnej	170	125
Razem koszty rodzajowe	124 289	99 494

Zmiana stanu produktów, produkcji w roku i rozliczeń międzyokresowych (+/-)	(78 219)	(32 795)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	(2 819)	-
Koszty sprzedaży (-)	(3 275)	(3 805)
Koszty ogólnego zarządu (-)	(8 321)	(8 246)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2	-
Koszt własny sprzedaży	31 657	54 648
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	43 253	66 699

5. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Zaliczki zgromadzone na rachunkach wyodrębnionych wpływów (rachunki powiernicze)*	67 745	60 417
Pożyczki dla jednostek powiązanych	-	-
Razem	67 745	60 417

*dotyczy wpłat dokonywanych przez klientów na podstawie umów deweloperskich

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Dopłaty do kapitału jednostki powiązanej	35 150	35 150
Pożyczki dla jednostek powiązanych	1 043	1 015
Razem	36 193	36 165

6. Zapasy

Zapasy	30.09.2019	31.12.2018
Materiały według ceny nabycia	203	55
Produkcja w toku według kosztu wytworzenia	174 026	95 142
Produkty gotowe według kosztu wytworzenia	8 716	10 349
Towary według ceny nabycia	122 998	113 839
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	305 943	219 385

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.09.2019	31.12.2018
Należności od jednostek powiązanych	580	3 785
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	580	3 724
Inne należności	-	61
Należności od pozostałych jednostek	9 441	18 752
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	652	10 703
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	4 007	1 068
Zaliczki na zapasy	3 897	6 980
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Inne należności	885	1
Należności brutto	10 021	22 537
Odpis aktualizujący należności	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	268	106
- koszty prenumeraty czasopism	4	2
- programy komputerowe, domeny, licencje	18	21
- koszty ubezpieczeń	125	69
- reklamy	16	9
- opłaty dotyczące GPW i KDPW	5	-
- opłaty z tyt. wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości	81	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	19	5
Należności ogółem (netto)	10 289	22 643

8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Długoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	220	135
Kredyty i pożyczki	5 935	9 317
Obligacje długoterminowe	23 747	23 251
Wpływ MSSF 16	831	-
Razem	30 733	32 703

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	154	85
Kredyty i pożyczki	9 713	13 087
Emisja obligacji – część krótkoterminowa	1 205	1 181
Wpływ MSSF 16	255	-
Razem	11 327	14 353

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych	30.09.2019	31.12.2018
W okresie 1 roku	154	85
W okresie od 1 do 3 lat	206	106
W okresie od 3 do 5 lat	14	29
Leasing według MSSF 16	1 086	-
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 460	220

Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	8	7
------------------------------------------------	---	---

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania długoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	196	155
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	196	155
Inne zobowiązania	-	-
Wobec jednostek pozostałych	2 723	2 192
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 723	2 192
Inne zobowiązania	-	-
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 919	2 347
Zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	2 001	1 125
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 001	1 125
inne zobowiązania	-	-
Wobec jednostek pozostałych	196 625	107 442
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 439	13 155
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	288	353
Zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	882	882
Zaliczki otrzymane	179 632	92 855
Inne zobowiązania	384	197
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	198 626	108 567
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	201 546	110 914

10. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 232	14 427
Pożyczki udzielone - długoterminowe	1 043	1 015
Pożyczki udzielone - krótkoterminowe	-	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	67 745	60 417
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 456	25 261
Pozostałe należności finansowe długoterminowe (leasing)	2 639	-
Pozostałe należności finansowe krótkoterminowe (leasing)	854	-
	90 969	101 120

Zobowiązania finansowe	30.09.2019	31.12.2018
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	5 935	9 317
Krótkoterminowe pożyczki kredyty bankowe	9 713	13 087
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 360	16 627
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 952	24 431
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe (leasing)	1 051	135
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe (leasing)	409	85
	62 420	63 682

11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Przychody ze sprzedaży wyrobów, usług, towarów i materiałów do jednostek powiązanych	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2019 - 30.09.2019	01.07.2018 - 30.09.2018
inBet Sp. z o.o.	146	112	49	43
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	135	134	43	42
PB Domesta Sp. z o.o.	13	11	13	11
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	21	136	6	19
PI Isa Sp z o.o.	80	49	34	22
SML Sp z o.o.	9	12	3	4
Członkowie Zarządu	-	513	-	513
Razem	404	967	148	654

Zakup od jednostek powiązanych	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	01.07.2019 - 30.09.2019	01.07.2018 - 30.09.2018
inBet Sp. z o.o.	2 867	3 513	1 309	1 465
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	96	80	-	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	5	-	5
Isa Sp z o.o.	5 265	3 490	2 043	1 467
Razem	8 228	7 088	3 352	2 937

Pożyczki udzielone przez Inpro SA	30.09.2019	31.12.2018
Jednostkom powiązany:		
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	1 043	1 015
Razem pożyczki udzielone podmiotom powiązany	1 043	1 015

Należności od jednostek powiązanych

	30.09.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług - do 12 m-cy	562	3 704
inBet Sp. z o.o.	26	16
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	60	2 459
PB Domesta Sp. z o.o.	16	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	442	1 224
PI Isa Sp. z o.o.	17	4
SML Sp. z o.o.	1	1
Należności z tytułu dostaw i usług- pow. 12 m-cy	18	20
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	18	18
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	2
Inne należności do 12 m-cy	-	61
inBet Sp. z o.o.	-	7
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	54
Razem należności	580	3 785
inBet Sp. z o.o.	26	23
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	78	2 477
PB Domesta Sp. z o.o.	16	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	442	1 280
PI Isa Sp. z o.o.	17	4
SML Sp. z o.o.	1	1

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usł. - do 12 m-cy	2 001	1 125
inBet Sp. z o.o.	663	452
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	-	37
PI Isa Sp. z o.o.	1 338	617
SML Sp. z o.o.	-	19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usł.- pow. 12 m-cy	196	155
inBet Sp. z o.o.	35	35
PI Isa Sp. z o.o.	161	120
Inne zobowiązania do 12 m-cy	101	-
inBet Sp. z o.o.	101	-
Członkowie Zarządu	-	-
Inne zobowiązania pow. 12 m-cy	302	-
inBet Sp. z o.o.	302	-
Razem zobowiązania	2 600	1 280
inBet Sp. z o.o.	1 101	487
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	37
PI Isa Sp. z o.o.	1 499	737
SML Sp. z o.o.	-	19
Członkowie Zarządu	-	-

12. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe	30.09.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty weksla	5 348	5 348
Pozostałe zobowiązania warunkowe	36 214	36 214
Razem zobowiązania warunkowe	41 562	41 562

Zobowiązania warunkowe na dzień 30.09.2019 i 31.12.2018 roku:

1. Bezwarunkowa umowa przyrzeczenia udzielenia pożyczek podporządkowanych przez INPRO SA dla spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. na pokrycie ewentualnych dodatkowych kosztów przedsięwzięcia wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w PKO BP biznesplanie oraz spłatę kredytów udzielonych przez Bank. Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego umowa nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 w kwocie 36.214 tys. zł z dnia 05.09.2011r. z późniejszymi zmianami (kredyt zaciągnięty przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o.).

2. Solidarne poręczenie udzielone przez INPRO SA według prawa cywilnego za zobowiązania Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 z dnia 05.09.2011r. wraz z późniejszymi zmianami, udzielone na podstawie Aneksu nr 4 z dnia 25.06.2015 roku, w łącznej kwocie wynoszącej na dzień udzielenia poręczenia – 28.517.303,81 zł.

3. Poręczenie spłaty weksla udzielone przez INPRO SA za zobowiązania spółki inBet Sp. z o.o. wynikające z umowy leasingu operacyjnego nr 38/0211/15 z dnia 10.07.2015 roku o wartości 5.347.553,56 zł podpisanej z PEKAO Leasing Sp. z o.o.

Należności warunkowe

Należności warunkowe	30.09.2019	31.12.2018
Otrzymane gwarancje	525	281
Razem należności warunkowe	525	281

13. Zabezpieczenia na aktywach Spółki

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy - wartość godziwa	30.09.2019	31.12.2018
- na aktywach trwałych *	25 075	25 075
- na aktywach obrotowych **	113 200	168 475
Razem	138 275	193 550

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

Hipoteka łączna do kwoty 25.075 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym- szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r.

**** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych**

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 30.09.2019 r. i 31.12.2018 r w łącznej kwocie odpowiednio 113 200 tys. zł i 168 475 tys. zł. znajduje się w nocie nr 36 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Inpro S.A.