

2019

**Skonsolidowane sprawozdanie
finansowe Grupy Kapitałowej
Instal Kraków S.A.**



Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. - Roczne sprawozdanie finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (dane w zł)

Lp.	Nazwa	Noty	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA		395 938 674,37	409 563 631,21
1.1	AKTYWA TRWAŁE		119 109 901,71	155 799 335,45
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	NS-1÷4; NS-37÷38	34 278 359,09	31 221 588,51
1.1.2	Wartości niematerialne	NS-5÷7	9 052 260,59	12 567 016,91
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	NS-57	0,00	19 643 957,74
1.1.4	Wartość firmy	-	0,00	0,00
1.1.5	Nieruchomości inwestycyjne	NS-8	68 653 414,31	83 198 809,31
1.1.6	Należności długoterminowe	NS-9; NS-37÷38	5 176 910,74	7 355 700,28
1.1.7	Inwestycje długoterminowe	NS-12÷13; NS-37÷38	476 410,14	476 410,14
1.1.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	NS-14÷15	1 366 763,01	1 200 389,93
1.1.9	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	105 783,83	135 462,63
1.2	AKTYWA OBROTOWE		276 828 772,66	253 764 295,76
1.2.1	Zapasy	NS-16; NS-37÷38	125 982 646,07	110 729 035,17
1.2.2	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	NS-10÷11; NS-37÷38; NS-39÷40; NS-43÷44	89 846 122,98	80 256 619,88
1.2.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	122 496,99	501 872,40
1.2.4	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	NS-45; NS-39÷40	15 794 028,17	16 003 971,03
1.2.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	NS-39÷40; NS-44	25 423 242,75	32 272 187,19
1.2.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	NS-17; NS-37÷40; NS-44	18 944 579,88	12 984 765,53
1.2.7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	NS-18	715 655,82	1 015 844,56
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00
2.	PASYWA		395 938 674,37	409 563 631,21
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		256 535 660,76	268 919 549,05
2.1.1	Kapitał podstawowy	NS-19	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	-	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	NS-20	232 369 807,86	243 914 082,81
2.1.4	Kapitał udziałowców mniejszościowych	NS-20K	6 800 202,90	7 639 816,24
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		13 932 937,69	25 472 488,34
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	NS-21÷22	0,00	0,00
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	NS-23	756 078,82	823 342,67
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	NS-24	472 552,84	677 023,79
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	NS-25; NS-39÷40; NS-42; NS-44	3 427 346,69	2 347 315,02
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	NS-26; NS-39÷40; NS-42; NS-44A	1 307 019,46	14 296 311,14
2.2.6	Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	NS-27; NS-39÷40; NS-42	0,00	0,00
2.2.7	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	NS-28; NS-39÷40; NS-41÷42	7 969 939,88	7 328 495,72
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		125 470 075,92	115 171 593,82
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	NS-29	7 673 192,19	8 555 638,92
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	NS-30	5 970 327,37	7 328 280,44
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	NS-31; NS-39÷40; NS-42; NS-44	14 535 701,76	11 417 914,14
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	NS-32; NS-39÷40; NS-42; NS-44A	891 781,28	1 762 077,62
2.3.5	Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	NS-33; NS-39÷40; NS-42	446 587,21	0,00
2.3.6	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	NS-34; NS-39÷40; NS-42; NS-44	71 712 691,91	65 485 030,34
2.3.7	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	1 152 513,00	1 968 317,00
2.3.8	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	NS-45; NS-39÷40; NS-42	5 000 370,53	3 510 108,10
2.3.9	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	-	3 973 797,07	3 851 744,52
2.3.10	Rozliczenia międzyokresowe	NS-35÷36	14 113 113,60	11 292 482,74
2.4	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI PRZEZNACZONYMI DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. - Roczne sprawozdanie finansowe**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		486 553 411,71	441 543 926,69
1.1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	NS-49÷50	484 657 203,39	440 816 258,31
1.2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 896 208,32	727 668,38
2.	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		415 794 813,87	364 317 610,09
2.1	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	NS-52	414 046 986,61	363 675 225,65
2.2	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 747 827,26	642 384,44
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		70 758 597,84	77 226 316,60
4.	Koszty sprzedaży	NS-52	13 753 180,49	16 064 225,85
5.	Koszty ogólnego zarządu	NS-52	16 487 879,89	20 004 314,38
6.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		40 517 537,46	41 157 776,37
7.	Pozostałe przychody operacyjne	NS-51	9 089 953,78	4 940 019,90
8.	Pozostałe koszty operacyjne	NS-53	10 978 429,09	12 845 707,55
9.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		38 629 062,15	33 252 088,72
10.	Przychody finansowe	NS-54	2 586 911,27	986 937,61
11.	Koszty finansowe	-	941 937,86	1 142 540,75
11.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		161 989,23	451 935,19
12.	ZYSK (STRATA) BRUTTO		40 274 035,56	33 096 485,58
13.	Podatek dochodowy	NS-55÷56	8 167 733,30	8 089 043,62
14.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	0,00	0,00
15.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		32 106 302,26	25 007 441,97
16.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ		0,00	0,00
17.	ZYSK (STRATA) NETTO		32 106 302,26	25 007 441,97
17.1.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		31 160 352,71	23 949 009,18
17.2.	Udziały niekontrolujące		945 949,55	1 058 432,79

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. - Roczne sprawozdanie finansowe**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	ZYSK NETTO	32 106 302,26	25 007 441,97
2.	POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE	246 337,79	-27 103,68
2.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	246 337,79	-27 103,68
2.2	Dostępne do sprzedaży aktywa finansowe	0,00	0,00
2.3	Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	0,00	0,00
2.4	Zysk (strata) z tytułu aktualizacji wyceny	0,00	0,00
2.5	Zysk (strata) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
2.6	Udziały w pozostałych dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
2.7	Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych	0,00	0,00
3.	POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE PO OPODATKOWANIU	246 337,79	-27 103,68
4.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	32 352 640,05	24 980 338,29
5.	SUMA POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH PRZYPADAJĄCA NA:	0,00	0,00
5.1	Udziałowców dominujących	31 400 412,07	23 925 404,96
5.2	Udziały niedające kontroli	952 227,98	1 054 933,33

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. - Roczne sprawozdanie finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	41 390 102,23	18 944 579,88
2.	Bilansowa zmiana środków	-22 445 522,35	-5 959 814,35
3.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-67 610,37	-17 087,70
4.	PRZEPIŃWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-22 513 132,72	-5 976 902,05
4.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-12 695 263,75	37 494 288,86
4.1.1	Zysk (strata) brutto	40 274 035,56	33 096 485,58
4.1.2	Korekty	-52 969 299,31	4 397 803,28
4.1.2.1	Amortyzacja	3 735 288,43	4 923 758,63
4.1.2.2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-67 762,30	-16 012,38
4.1.2.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-685 106,76	-227 779,89
4.1.2.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	159 317,13	259 323,15
4.1.2.5	Zmiana stanu rezerw	5 390 052,45	2 512 134,60
4.1.2.6	Zmiana stanu zapasów	-16 751 395,14	10 860 410,90
4.1.2.7	Zmiana stanu należności	7 616 956,09	7 174 765,06
4.1.2.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 264 463,95	-8 244 563,49
4.1.2.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-33 395 655,87	-4 345 107,20
4.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	-8 995 327,45	-1 700 205,29
4.1.2.11	Podatek dochodowy	-5 540 606,83	-6 711 798,14
4.1.2.12	Inne korekty	-170 595,11	-87 122,67
4.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-9 440 615,59	-23 182 572,30
4.2.1	Wpływy	116 837 842,36	81 948 604,92
4.2.1.1	Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 151 801,77	134 862,99
4.2.1.2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	0,00	0,00
4.2.1.3	Z aktywów finansowych	113 905 932,88	80 619 133,13
4.2.1.3.1	- w tym w jednostkach powiązanych	16 000,00	0,00
4.2.1.3.2	- w tym w pozostałych jednostkach	113 889 932,88	80 619 133,13
4.2.1.3.2.1	Zbycie aktywów finansowych	112 735 134,81	79 730 300,99
4.2.1.3.2.2	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
4.2.1.3.2.3	Splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
4.2.1.3.2.4	Odsetki	1 154 798,07	888 832,14
4.2.1.3.2.5	Inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.2.1.4	Inne wpływy inwestycyjne	1 780 107,71	1 194 608,80
4.2.2	Wydatki	126 278 457,95	105 131 177,22
4.2.2.1	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 231 233,46	8 834 153,59
4.2.2.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	9 443 321,00	9 777 071,14
4.2.2.3	Na aktywa finansowe	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.1	- w tym w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
4.2.2.3.1.1	- w tym udzielone pożyczki	0,00	0,00
4.2.2.3.2	- w tym w pozostałych jednostkach	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.2.1	Nabycie aktywów finansowych	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.2.2	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
4.2.2.3.2.3	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.2.2.4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
4.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-377 253,38	-20 288 618,61
4.3.1	Wpływy	5 446 100,47	467 169,99
4.3.1.1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
4.3.1.2	Kredyty i pożyczki	5 446 100,47	467 169,99
4.3.1.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.3.1.4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
4.3.2	Wydatki	5 823 353,85	20 755 788,60
4.3.2.1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
4.3.2.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 185 650,00	12 596 450,00
4.3.2.3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	38 309,72	0,00
4.3.2.4	Splaty kredytów i pożyczek	1 100 000,00	4 684 957,61
4.3.2.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.3.2.6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
4.3.2.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 973 702,82	2 812 253,42
4.3.2.8	Odsetki	525 691,31	662 127,57
4.3.2.9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
5.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	18 944 579,88	12 984 765,53

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. - Roczne sprawozdanie finansowe

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Udziałowcy niemający kontroli	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	232 369 807,86	6 800 202,90	256 535 660,76
1.1	Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Skorygowany stan na 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	232 369 807,86	6 800 202,90	256 535 660,76
1.3	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	23 925 404,96	1 054 933,33	24 980 338,29
1.3.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	23 949 009,18	1 058 432,79	25 007 441,97
1.3.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-23 604,22	-3 499,46	-27 103,68
1.4	Dywidendy	0,00	0,00	-12 381 130,00	-215 320,00	-12 596 450,00
1.5	Wyemitowany kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.7	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.8	Transakcje z właścicielami za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	243 914 082,81	7 639 816,24	268 919 549,05
L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Udziałowcy niemający kontroli	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	203 977 884,96	5 925 908,43	227 269 443,39
1.1	Przekształcenia (zmiana zasad rachunkowości-MSSF 9)	0,00	0,00	-788 756,55	-74 432,88	-863 189,43
1.2	Skorygowany stan na 01-01-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	203 189 128,41	5 851 475,54	226 406 253,96
1.3	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	31 400 412,07	952 227,98	32 352 640,05
1.3.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	31 160 352,71	945 949,55	32 106 302,26
1.3.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	240 059,36	6 278,43	246 337,79
1.4	Dywidendy	0,00	0,00	-2 185 650,00	0,00	-2 185 650,00
1.5	Wyemitowany kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	-34 268,04	-4 041,68	-38 309,72
1.7	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	185,42	541,05	726,47
1.8	Transakcje z właścicielami za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	232 369 807,86	6 800 202,90	256 535 660,76

Nota NS-1
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	34 278 359,09	31 221 588,51
1.1	Środki trwałe	34 038 243,85	30 841 140,21
1.1.1	Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	42 804,20	64 097,28
1.1.2	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 003 896,75	21 792 064,12
1.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny	9 488 932,71	7 233 026,89
1.1.4	Środki transportu	830 622,90	1 139 683,59
1.1.5	Inne środki trwałe	671 987,29	612 268,33
1.2	Środki trwałe w budowie	136 958,44	0,00
1.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	103 156,80	380 448,30

Nota NS-2
ZMIANA ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2019					
		Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	43 689,00	32 267 841,53	21 486 842,37	4 338 645,07	1 893 401,49	60 030 419,46
1.1	Zwiększenia	24 703,98	225 620,06	3 352 574,40	773 506,13	118 485,63	4 494 890,20
1.1.1	Zakup	0,00	225 620,06	1 909 985,78	774 707,07	101 795,61	3 012 108,52
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	-13 159,01	-1 200,94	0,00	-14 359,95
1.1.3	Przesunięcie	14 356,97	0,00	1 258 747,63	0,00	16 690,02	1 289 794,62
1.1.4	Wycena	10 347,01	0,00	0,00	0,00	0,00	10 347,01
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	197 000,00	0,00	0,00	197 000,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	769 355,60	4 288 757,39	490 094,00	107 368,07	5 655 575,06
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	107 217,41	111 817,90	32 912,31	251 947,62
1.2.2	Likwidacja	0,00	769 355,60	352 579,72	37 197,19	74 455,76	1 233 588,27
1.2.3	Reklasyfikacja do Prawa do użytkowania składnika aktywów	0,00	0,00	3 828 960,26	341 078,91	0,00	4 170 039,17
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	68 392,98	31 724 105,99	20 550 659,38	4 622 057,20	1 904 519,05	58 869 734,60
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	884,80	9 263 944,78	11 924 630,14	3 508 022,16	1 221 414,20	25 918 896,08
3.1	Amortyzacja za okres	3 410,90	668 097,09	2 105 521,92	142 051,13	70 836,52	2 989 917,56
3.1.1	Stanowiąca koszt	3 410,90	930 929,76	2 419 242,92	273 823,82	166 595,00	3 794 002,40
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-98 832,05	-31 348,92	-130 180,97
3.1.3	Likwidacja	0,00	-262 832,67	-305 656,91	-31 739,79	-64 409,56	-664 638,93
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	-8 064,09	-1 200,85	0,00	-9 264,94
3.2	Reklasyfikacja do Prawa do użytkowania składnika aktywów	0,00	0,00	-758 571,69	-167 699,68	0,00	-926 271,37
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	4 295,70	9 932 041,87	13 271 580,37	3 482 373,61	1 292 250,72	27 982 542,27
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-73 279,52	0,00	0,00	-73 279,52
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	27 227,41	0,00	0,00	27 227,41
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	64 097,28	21 792 064,12	7 233 026,90	1 139 683,59	612 268,33	30 841 140,21

Lp.	Nazwa	31-12-2018					
		Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	0,00	30 296 187,14	20 364 996,25	4 268 760,07	2 047 994,25	56 977 937,71
1.1	Zwiększenia	43 689,00	538 969,45	2 649 011,55	444 637,01	145 925,21	3 822 232,22
1.1.1	Zakup	43 689,00	538 969,45	2 604 487,26	440 901,09	145 925,21	3 773 972,01
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	44 524,29	3 735,92	0,00	48 260,21
1.1.3	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.4	Wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	-1 432 684,94	1 527 165,43	374 752,01	300 517,97	769 750,47
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	515 800,21	124 132,54	285 614,91	925 547,66
1.2.2	Likwidacja	0,00	83 612,56	1 011 365,22	250 619,47	14 903,06	1 360 500,31
1.2.3	Przesunięcie	0,00	-1 516 297,50	0,00	0,00	0,00	-1 516 297,50
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	43 689,00	32 267 841,53	21 486 842,37	4 338 645,07	1 893 401,49	60 030 419,46
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	0,00	7 587 331,89	9 373 686,05	3 513 078,22	1 195 847,11	21 669 943,27
3.1	Amortyzacja za okres	884,80	887 794,50	2 550 944,09	-5 056,06	25 567,09	3 460 134,42
3.1.1	Stanowiąca koszt	884,80	962 985,67	3 012 431,85	179 481,58	140 969,25	4 296 753,15
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	-68 334,34	-76 685,52	-100 701,41	-245 721,27
3.1.3	Likwidacja	0,00	-75 191,17	-418 973,45	-111 587,78	-14 700,75	-620 453,15
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	25 820,03	3 735,66	0,00	29 555,69
3.2	Przesunięcie	0,00	788 818,39	0,00	0,00	0,00	788 818,39
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	884,80	9 263 944,78	11 924 630,14	3 508 022,16	1 221 414,20	25 918 896,08
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	27 227,41	0,00	0,00	27 227,41
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-73 279,52	0,00	0,00	-73 279,52
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	42 804,20	23 003 896,75	9 488 932,71	830 622,91	671 987,29	34 038 243,85

Nota NS-3
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ŚRODKI TRWAŁE	34 038 243,85	30 841 140,21
1.1	Własne	30 709 914,19	30 841 140,21
1.2	Obce	3 328 329,66	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	3 328 329,66	0,00
1.2.1.1	- w tym grupa 5 KŚT	3 070 388,57	0,00
1.2.1.2	- w tym grupa 7 KŚT (samochody)	257 941,09	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

Nota NS-4**OKRESY UŻYTKOWANIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH - ŚREDNIE STAWKI AMORTYZACYJNE** (dane w %)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,33-11,11	0,09-100,00
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,01-66,67	0,01-100,00
4.	Środki transportu	0,01-50,00	0,01-70,59
5.	Inne środki trwałe	0,01-50,00	0,01-100,00

Nota NS-5**ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019					Razem
		Koszty prac rozwojowych zakończonych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne w tym prawo użytkowania wieczystego	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	2 895 192,99	3 318 372,32	400 812,10	391 312,10	5 608 085,95	12 222 463,36
1.1	Zwiększenia	9 157 440,74	6 426 819,78	63 640,38	63 640,38	202 826,29	15 850 727,19
1.1.1	Zakup	465 154,18	6 426 819,78	63 640,38	63 640,38	202 826,29	7 158 440,63
1.1.2	Przesunięcie	8 692 286,56	0,00	0,00	0,00	0,00	8 692 286,56
1.2	Zmniejszenia-reklasyfikacja do Prawa do użytkowania skł.aktywów	0,00	8 923 400,31	17 500,00	17 500,00	3 482 700,48	12 423 600,79
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	12 052 633,73	821 791,79	446 952,48	437 452,48	2 328 211,76	15 649 589,76
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	1 148 340,06	0,00	311 531,08	311 531,08	1 710 331,63	3 170 202,77
3.1	Amortyzacja za okres	277 453,20	0,00	17 484,31	17 484,31	-382 567,43	-87 629,92
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	1 425 793,26	0,00	329 015,39	329 015,39	1 327 764,20	3 082 572,85
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	10 626 840,47	821 791,79	117 937,09	108 437,09	1 000 447,56	12 567 016,91

L.p.	Nazwa	31-12-2018					Razem
		Koszty prac rozwojowych zakończonych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne w tym prawo użytkowania wieczystego	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	2 650 214,54	183 517,17	388 032,10	378 532,10	5 374 057,72	8 595 821,53
1.1	Zwiększenia	244 978,45	3 381 856,61	12 780,00	12 780,00	234 028,23	3 873 643,29
1.1.1	Zakup	27 286,99	607 225,93	12 780,00	12 780,00	234 028,23	881 321,15
1.1.2	Przesunięcie	217 691,46	2 774 630,68	0,00	0,00	0,00	2 992 322,14
1.2	Zmniejszenia	0,00	247 001,46	0,00	0,00	0,00	247 001,46
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	2 895 192,99	3 318 372,32	400 812,10	391 312,10	5 608 085,95	12 222 463,36
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	890 347,26	0,00	279 081,32	279 081,32	1 384 936,43	2 554 365,01
3.1	Amortyzacja za okres	257 992,80	0,00	32 449,76	32 449,76	325 395,20	615 837,76
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	1 148 340,06	0,00	311 531,08	311 531,08	1 710 331,63	3 170 202,77
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	1 746 852,93	3 318 372,32	89 281,02	79 781,02	3 897 754,32	9 052 260,59

Nota NS-6**STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	9 052 260,59	12 567 016,91
1.1	Własne	9 052 260,59	12 567 016,91
1.2	Obce	0,00	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	0,00	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

Nota NS-7**OKRESY UŻYTKOWANIA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH - ŚREDNIE STAWKI AMORTYZACYJNE** (dane w %)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zakończone prace rozwojowe	8,85	1,41-20,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości niematerialne	12,50-50,00	10,00-50,00
4.	Inne wartości niematerialne	0,11-14,33	0,04-6,00
5.	Prawo użytkowania wieczystego	0,00	0,00
6.	Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania	0,00	0,00

Nota NS-8**ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	66 873 133,88	68 653 414,31
1.1.	Zwiększenia	10 317 521,64	14 895 667,38
1.1.1	Zakup	9 443 321,00	9 777 071,14
1.1.2	Nakłady	0,00	0,00
1.1.3	Wycena	874 200,64	540 373,00
1.1.4	Przesunięcie z zapasów	0,00	4 578 223,24
1.2.	Zmniejszenia	8 537 241,21	350 272,38
1.2.1	Wycena	1 178 712,10	165 249,14
1.2.2	Przesunięcie z zapasów (wycena)	7 358 529,11	185 023,24
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	68 653 414,31	83 198 809,31

Nota NS-9**NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	5 176 910,74	7 355 700,28
1.1	Kaucje	5 176 910,74	7 355 700,28
1.1.1	w tym odpis aktualizujący	4 318,78	7 908,71
1.2	Inne	0,00	0,00

Nota NS-10
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI NETTO	89 846 122,98	80 256 619,88
1.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.1	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
1.1.1.1	Do 12 miesięcy	0,00	0,00
1.1.1.2	Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.1.2	Inne	0,00	0,00
1.1.3	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
1.2	Od pozostałych jednostek	89 846 122,98	80 256 619,88
1.2.1	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	87 703 089,02	70 775 679,31
1.2.1.1	Do 12 miesięcy	73 894 449,90	70 775 679,31
1.2.1.2	Powyżej 12 miesięcy	13 808 639,12	0,00
1.2.2	Z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez pdop	1 712 972,19	2 061 099,89
1.2.3	Inne	430 061,77	626 227,74
1.2.4	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	6 793 612,94
2.	ZALICZKI NA DOSTAWY	0,00	0,00
3.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	5 300 979,72	10 099 387,82
4.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI BRUTTO	95 147 102,70	90 356 007,70

Nota NS-11
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO
- STRUKTURA WALUTOWA (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (PO PRZELICZENIU NA PLN)	93 004 068,74	87 668 680,07
1.1	W walucie polskiej	65 466 996,83	61 337 920,83
1.2	W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	27 537 071,91	26 330 759,24
1.2.1	EUR	27 537 071,91	26 330 759,24
1.2.2	USD	0,00	0,00
1.2.3	GPD	0,00	0,00
1.2.4	CHF	0,00	0,00
1.3	W walutach obcych		
1.3.1	EUR	6 403 970,21	6 183 106,55
1.3.2	USD	0,00	0,00
1.3.3	GPD	0,00	0,00
1.3.4	CHF	0,00	0,00

Nota NS-12
ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	476 410,14	476 410,14
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	476 410,14	476 410,14

Nota NS-13
UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH (dane w zł)

Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2019			
		Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	5 317 170,10	289 100,03	5 028 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	4 849 555,00	0,00	4 849 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	0,00	1 150 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2019			
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 000,00	-	0,00	828 900,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	0,00	828 900,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	0,00	788 900,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	89,45	0,00	40 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	0,00	0,00
Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2018			
		Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	5 317 170,10	289 100,03	5 028 070,07	3 332 500,00
1.1	Jednostki zależne	4 849 555,00	0,00	4 849 555,00	3 232 500,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 500,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	0,00	1 150 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2018			
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 500,00	-	0,00	56 000,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 500,00	-	0,00	40 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 500,00	78,89	0,00	0,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	89,45	0,00	40 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	0,00	16 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	0,00	16 000,00

Nota NS-14
AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W UJĘCIU DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWYM (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	5 764 622,07	8 041 628,64
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	583 199,00	3 306 037,65
1.1.1	Naprawy gwarancyjne	550 316,00	784 783,65
1.1.2	Strata podatkowa	32 883,00	0,00
1.1.3	Zobowiązanie leasingowe	0,00	2 521 254,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	5 181 423,07	4 735 590,99
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	950 069,76	666 920,30
1.2.2	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	1 000 542,88	1 103 513,92
1.2.3	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	264 488,30	271 286,93
1.2.4	Wycena nieruchomości	918 924,00	1 027 379,00
1.2.5	Strata podatkowa	117 891,00	0,00
1.2.6	Inne (w tym rezerwy)	1 929 507,13	1 405 605,84
1.2.7	Zobowiązanie leasingowe	0,00	260 885,00
2.	KOMPENSATA Z REZERWAMI Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-21)	4 397 859,06	6 841 238,71
3.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	1 366 763,01	1 200 389,93

Nota NS-15
ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (dane w zł)

Lp.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Naprawy gwarancyjne	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	Wycena nieruchomości	Strata podatkowa	Inne	Zobowiązania leasingowe
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	950 069,76	550 316,00	1 000 542,88	264 488,30	918 924,00	150 774,00	1 537 371,13	392 136,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-283 149,46	234 467,65	102 971,04	6 798,63	108 455,00	-150 774,00	-131 765,29	2 390 003,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	666 920,30	784 783,65	1 103 513,92	271 286,93	1 027 379,00	0,00	1 405 605,84	2 782 139,00
Lp.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Naprawy gwarancyjne	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	Wycena nieruchomości	Strata podatkowa	Inne	Zobowiązania leasingowe
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	1 058 270,68	301 070,00	535 964,49	235 315,93	835 870,00	1 311 350,50	2 233 589,60	0,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-108 200,92	249 246,00	464 578,39	29 172,37	83 054,00	-1 160 576,50	-295 021,47	0,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9 061,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	950 069,76	550 316,00	1 000 542,88	264 488,30	918 924,00	150 774,00	1 929 507,13	0,00

Nota NS-16
ZAPASY (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZAPASY	125 982 646,07	110 729 035,17
1.1	Działalność deweloperska	108 256 915,96	97 376 156,28
1.1.1	Materiały	-13 705,09	59,01
1.1.2	Półprodukty i produkty w toku	68 045 472,40	26 077 930,57
1.1.3	Produkty gotowe	18 170 658,62	56 854 910,77
1.1.4	Towary	22 054 490,03	14 443 255,93
1.1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.2	Działalność pozostała	17 725 730,11	13 352 878,89
1.2.1	Materiały	11 877 256,74	8 329 557,34
1.2.2	Półprodukty i produkty w toku	1 613 226,06	1 234 536,06
1.2.3	Produkty gotowe	4 091 865,24	3 502 256,34
1.2.4	Towary	0,00	0,00
1.2.5	Zaliczki na dostawy	143 382,07	286 529,15

Nota NS-17
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	18 944 579,88	12 984 765,53
1.1	Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach	7 325 744,19	8 210 227,60
1.1.1	W kasie	54 401,79	74 459,73
1.1.1.1	W walucie polskiej	26 633,33	22 260,32
1.1.1.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	27 768,46	52 199,41
1.1.1.2.1	EUR	27 768,46	52 199,41
1.1.1.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.1.3	W obcych walutach		
1.1.1.3.1	EUR	6 457,78	12 257,70
1.1.1.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2	Na rachunkach bankowych	7 271 342,40	8 135 767,87
1.1.2.1	W walucie polskiej	4 860 923,49	5 995 069,13
1.1.2.1.1	w tym środki pien. o ograniczonym zakresie dysponowania - rachunek VAT	41 032,92	183 250,45
1.1.2.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	2 410 418,91	2 140 698,74
1.1.2.2.1	EUR	2 410 193,14	2 140 698,74
1.1.2.2.2	USD	225,77	0,00
1.1.2.2.3	GBP	0,00	0,00
1.1.2.3	W obcych walutach		
1.1.2.3.1	EUR	560 462,95	502 688,44
1.1.2.3.2	USD	60,05	0,00
1.1.2.3.3	GBP	0,00	0,00
1.2	Inne środki pieniężne	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.1	Lokaty bankowe w walucie polskiej	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.2	Lokaty bankowe w walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	0,00	0,00
1.2.2.1	EUR	0,00	0,00
1.2.2.2	USD	0,00	0,00
1.2.3	Lokaty bankowe w walutach obcych		
1.2.3.1	EUR	0,00	0,00
1.2.3.2	USD	0,00	0,00
1.2.4	Inne - weksle obce	0,00	0,00
1.3	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
1.3.1	Inne aktywa pieniężne w walucie polskiej - weksle obce	0,00	0,00
1.3.2	Inne aktywa pieniężne w walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	0,00	0,00
1.3.2.1	EUR	0,00	0,00
1.3.2.2	USD	0,00	0,00

Nota NS-18
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE KOSZTÓW	715 655,82	1 015 844,56
1.1	Oплаcone ubezpieczenia	457 513,13	681 655,07
1.2	Oплаcone prenumeraty	3 995,50	6 197,45
1.3	Licencja	0,00	0,00
1.4	Leasing	190 920,39	170 597,38
1.5	Inne	63 226,80	157 394,66

Nota NS-19**STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
1.	LICZBA AKCJI	-	-	-	7 285 500	7 285 500
1.1	Seria A	uprzywilejowane	5:1 co do głosu	-	1 095 800	1 095 800
1.2	Seria A	zwykłe	-	-	1 287 500	1 287 500
1.3	Seria B	zwykłe	-	-	1 201 100	1 201 100
1.4	Seria C	zwykłe	-	-	1 201 100	1 201 100
1.5	Seria D	zwykłe	-	-	2 500 000	2 500 000
2.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	-	-	-	-	7 285 500
3.	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI (W ZŁ)	-	-	-	-	1

Nota NS-20**ZYSKI ZATRZYMANE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZYSKI ZATRZYMANE	232 369 807,86	243 914 082,81
1.1	Kapitał z aktualizacji wyceny	8 632 134,55	8 512 566,94
1.2	Kapitał rezerwowý	18 097 661,02	20 987 861,46
1.3	Kapitał zapasowy (w tym 8% kapitał ustawowy)	177 090 095,31	192 612 712,10
1.4	Fundusz programu menadżerskiego	1 250 000,00	1 250 000,00
1.5	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-4 252 274,97	-3 762 802,43
1.6	Inne	391 839,24	364 735,56
1.6.1	- w tym różnice kursowe z przeliczenia	391 839,24	364 735,56
1.7	Zysk netto	31 160 352,71	23 949 009,18

Nota NS-20K**ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIJSZOŚCI** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	5 925 908,43	6 800 202,90
1.1	Zwiększenia	874 294,47	839 613,33
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	6 800 202,90	7 639 816,24

Nota NS-21**REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W UJĘCIU DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWYM** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	4 397 859,06	6 841 238,71
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	1 928 256,00	4 617 353,00
1.1.1	Aktualizacja majątku rzeczowego	1 590 547,00	4 511 725,00
1.1.2	Inne	337 709,00	105 628,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	2 469 603,06	2 223 885,71
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	972 352,06	582 665,90
1.2.2	Wycena nieruchomości	1 389 937,00	1 461 282,57
1.2.3	Zobowiązania	93 544,00	63 449,00
1.2.4	Oddział Niemcy	0,00	49 314,24
1.2.5	Inne	13 770,00	67 174,00
2.	KOMPENSATA Z AKTYWAMI Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-14)	4 397 859,06	6 841 238,71
3.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	0,00	0,00

Nota NS-22**ZMIANA STANU REZERW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	972 352,06	1 389 937,00	1 590 547,00	93 544,00	0,00	351 479,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-389 686,16	71 345,57	2 921 178,00	-30 095,00	49 314,24	-178 677,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	582 665,90	1 461 282,57	4 511 725,00	63 449,00	49 314,24	172 802,00
L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	805 960,29	1 369 152,00	1 775 952,80	133 647,00	49 482,80	633 434,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	166 391,77	20 785,00	-185 405,80	-40 103,00	-49 482,80	-281 955,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	972 352,06	1 389 937,00	1 590 547,00	93 544,00	0,00	351 479,00

Nota NS-23**ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	523 248,08	756 078,82
1.1	Zwiększenia	249 725,49	157 376,24
1.2	Rozwiązanie	16 894,75	85 112,39
1.3	Wykorzystanie	0,00	5 000,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	756 078,82	823 342,67

Nota NS-24**ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	479 594,47	472 552,84
1.1	Zwiększenia	82 817,90	349 482,51
1.2	Rozwiązanie	18 891,96	80 181,25
1.3	Wykorzystanie	70 967,57	64 830,31
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	472 552,84	677 023,79

Nota NS-25**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)**

31-12-2019									
L.p.	Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania (kredytu / pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość nominalna kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	2 384 840,00	0,00	3,63%	31.12.2024	Hipoteka
2.									
3.									
4.									
5.									
31-12-2018									
L.p.	Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania (kredytu / pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość nominalna kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	2 984 840,00	0,00	3,6%	31.12.2024	Hipoteka, zastaw
2.	PKO BP S.A.	Obrotowy nieodnawialny	5 000 000	PLN	500 000,00	0,00	2,7%	07.02.2020	Hipoteka, zastaw
3.									
4.									
5.									

Nota NS-26**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	1 307 019,46	14 296 311,14

Nota NS-27**POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
2.		0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota NS-28**POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Kaucje	7 969 939,88	7 328 495,72
2.	Inne	0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota NS-29**ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	3 864 641,99	7 673 192,19
1.1	Zwiększenia	11 016 095,73	11 331 781,08
1.2	Wykorzystanie	1 480 629,76	7 505 080,26
1.3	Rozwiązanie	5 726 915,77	2 944 254,09
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	7 673 192,19	8 555 638,92

Nota NS-30**ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na zob. prowizyjne i projektowe wobec kontrahentów	Renta planistyczna	Oddział Niemcy	Inne	Razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	1 920 958,65	521 068,15	2 160 000,00	398 098,34	970 202,23	5 970 327,37
1.1	Zwiększenie	1 987 691,61	1 671 032,91	0,00	79 987,65	1 439 140,48	5 177 852,65
1.2	Wykorzystanie	980 458,58	1 607 309,18	0,00	77 193,74	741 350,23	3 406 311,73
1.3	Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	51 102,00	362 485,85	413 587,85
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	2 928 191,68	584 791,88	2 160 000,00	349 790,25	1 305 506,63	7 328 280,44

Nota NS-31**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)**

31-12-2019									
L.p.	Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania (kredytu / pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansowa kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf	W rachunku bieżącym	3 000 000,00	EUR	6 924 150,57	PLN	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000,00	PLN	600 000,00	PLN	3,63%	2024-12-31	Hipoteka
3.	PKO BP S.A.	W rachunku bieżącym	6 000 000,00	PLN	3 893 763,57	PLN	2,73%	2020-02-07	Hipoteka, zastaw
4.									
31-12-2018									
L.p.	Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania (kredytu / pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansowa kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf - Instal Kraków S.A.	W rachunku bieżącym	3 000 000	EUR	7 078 467,75	PLN	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.	PKO BP S.A. - Frapol Sp. z o.o.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	600 000,00	PLN	3,65%	2024-12-31	Hipoteka, zastaw
3.	PKO BP S.A. - Frapol Sp. z o.o.	Obrotowy nieodnawialny	5 000 000	PLN	2 100 000,00	PLN	3,25%	2019-12-31	Hipoteka, zastaw
4.	PKO BP S.A. - Frapol Sp. z o.o.	W rachunku bieżącym	6 000 000	PLN	4 757 234,01	PLN	3,35%	2019-04-22	Hipoteka, zastaw

Nota NS-32
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	891 781,28	1 762 077,62

Nota NS-33
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Inne zobowiązania finansowe	446 587,21	0,00
2.		0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota NS-34
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	71 712 691,91	65 485 030,34
1.1	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	63 867 448,21	57 685 811,95
1.1.1	Do 12 miesięcy	63 867 448,21	57 685 811,95
1.1.2	Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.2	Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń oraz innych tytułów publicznoprawnych bez podatku doch. od osób prawnych	7 087 755,33	7 468 881,28
1.3	Inne	757 488,37	330 337,11

Nota NS-35
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	14 113 113,60	11 292 482,74
1.1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
1.1.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.1.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.2	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	14 113 113,60	11 292 482,74
1.2.1	Długoterminowe	1 944 247,08	3 138 855,88
1.2.1.1	Dofinansowanie prac badawczych	1 944 247,08	3 138 855,88
1.2.1.2	Dofinansowanie środków trwałych	0,00	0,00
1.2.1.3	Inne	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	12 168 866,52	8 153 626,86
1.2.2.1	Zaliczki deweloperskie	6 657 086,74	7 206 742,27
1.2.2.2	Zaliczki od inwestora	0,00	0,00
1.2.2.3	Inne (w tym zaliczki na dostawy)	5 511 779,78	946 884,59

Nota NS-36
DOTACJE W UJĘCIU KOSZTOWYM (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	DOTACJE	5 276 487,22	6 065 911,95
1.1	Finansowanie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
1.1.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.1.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.2	Wartości niematerialne	0,00	0,00
1.2.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.3	Badania i Rozwój	5 276 487,22	6 065 911,95
1.3.1	Ujęte w rachunku zysków i strat	2 650 478,48	0,00

Nota NS-39

PODZIAŁ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	155 184 884,52	148 873 243,91
1.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 423 242,75	32 272 187,19
1.1.1	Papiery wartościowe krótkoterminowe	20 042 218,06	16 258 063,10
1.1.2	Lokaty terminowe pow.3 mcy	5 381 024,69	16 014 124,09
1.1.3	Pożyczki	0,00	0,00
1.2	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 944 579,88	12 984 765,53
1.2.1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	7 325 744,19	8 210 227,60
1.2.2	Lokaty terminowe do 3 mcy	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.3	Inne	0,00	0,00
1.3	Należności handlowe	110 817 061,89	103 616 291,19
1.3.1	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	95 023 033,72	87 612 320,16
1.3.2	Wycena kontraktów	15 794 028,17	16 003 971,03
2.	ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	105 291 438,72	106 147 252,08
2.1	Kredyty	17 963 048,45	13 765 229,16
2.2	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	80 129 219,00	72 813 526,06
2.3	Wycena kontraktów	5 000 370,53	3 510 108,10
2.4	Zobowiązania leasingowe	2 198 800,74	16 058 388,76
3.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FIN.	0,00	0,00
3.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.1.1	Pożyczki nie spełniające testu SPPI lub przezn. do sprzedaży	0,00	0,00
3.2	Należności handlowe	0,00	0,00
3.2.1	Należności handlowe podlegające faktoringowi	0,00	0,00
4.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ CAŁK. DOCH.	0,00	0,00
4.1	Należności handlowe	0,00	0,00
4.1.1	Należności handlowe spełniające test SPPI lecz okazjonalnie realizowane poprzez sprzedaż	0,00	0,00

Nota NS-40

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2019			
		Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody
1.	Przychody/koszty z tytułu odsetek	931 452,59	21 090,31	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	53 885,92	-4 067,78	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	5 575 454,23	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-361 665,72	33 185,84	0,00	0,00
5.	Zyski/straty z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązań	-155 837,62	157 007,68	0,00	0,00
Lp.	Nazwa	31-12-2018			
		Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody
1.	Przychody/koszty z tytułu odsetek	1 879 491,13	-586 024,78	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-25 293,59	-18 340,24	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	-4 040 088,38	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-59 627,15	10 064,95	0,00	0,00
5.	Zyski/straty z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązań	-54 918,73	293 512,74	0,00	0,00

Nota NS-41**DYSKONTO KAUCJI W ZOBOWIĄZANIACH** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZMIANA WYNIKU	24,78	-38 385,18
1.1	Zmniejszenie kosztów operacyjnych	-138 433,03	176 011,15
1.2	Zwiększenie kosztów finansowych	-92 897,25	214 396,33

Nota NS-42**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG DATY PŁATNOŚCI** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2019					Razem
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	0,00	74 493 136,80	8 036 716,47	15 388 478,89	26 208 180,36	124 126 512,52
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	7 074 150,57	4 343 763,57	2 384 840,00	0,00	13 802 754,14
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe i inne zob.	0,00	63 481 098,87	2 003 931,47	0,00	0,00	65 485 030,34
1.4	Kaucje zatrzymane	0,00	0,00	0,00	7 820 127,84	53 738,67	7 873 866,51
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	427 779,26	1 689 021,43	5 183 511,05	26 154 441,69	33 454 753,43
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	3 510 108,10	0,00	0,00	0,00	3 510 108,10
Lp.	Nazwa	31-12-2018					Razem
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	3 560 823,73	79 254 293,85	9 772 014,93	12 176 959,34	527 346,87	105 291 438,72
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	6 906 980,58	7 628 721,00	2 900 000,00	527 346,87	17 963 048,45
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	446 587,21	0,00	0,00	0,00	446 587,21
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe i inne zob.	3 560 823,73	66 654 139,54	1 497 728,64	0,00	0,00	71 712 691,91
1.4	Kaucje zatrzymane	0,00	0,00	0,00	7 969 939,88	0,00	7 969 939,88
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	246 215,99	645 565,29	1 307 019,46	0,00	2 198 800,74
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	5 000 370,53	0,00	0,00	0,00	5 000 370,53

Nota NS-43**STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI** (dane w zł)

Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2019					Razem
		Nieprzetworzone	Przetworzone				
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	62 891 402,12	5 385 787,57	1 467 231,65	1 786 417,63	758 678,02	18 066 490,71
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	21 710,55	6 519,39	29 432,07	21 289,13	81 949,69	9 938 486,98
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	62 869 691,57	5 379 268,18	1 437 799,58	1 765 128,50	676 728,33	8 128 003,73
Lp.	Nazwa jednostki	31-12-2018					Razem
		Nieprzetworzone	Przetworzone				
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	79 452 040,01	7 770 201,73	1 626 022,17	512 945,98	871 365,61	4 914 527,08
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	69 620,60	59 782,33	2 700,47	169 933,48	587 175,77	4 411 766,95
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	79 382 419,41	7 710 419,40	1 623 321,70	343 012,50	284 189,84	502 760,13

Nota NS-44**ANALIZA WRAŻLIWOŚCI RYZYKO WALUTOWE**

Lp.	Nazwa	31-12-2019			
		Wartość (w walucie)	Odchylenie kursu (w zł) +/-	Wpływ na wynik (w zł)	Wpływ na kapitał (w zł)
1.	EUR	16 270 284,77		716 794,62	0,00
1.1	Należności handlowe	5 909 901,19	0,20	1 181 980,24	0,00
1.2	Należności wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 502 281,60	0,20	700 456,32	0,00
1.3	Zobowiązania handlowe	1 214 914,26	-0,20	-242 982,85	0,00
1.4	Zobowiązania wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 502 281,60	-0,20	-700 456,32	0,00
1.5	Środki pieniężne w kasie	12 257,70	0,20	2 451,54	0,00
1.6	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	502 688,44	0,20	100 537,69	0,00
1.7	Lokaty	0,00	0,20	0,00	0,00
1.8	Kredyty	1 625 959,98	-0,20	-325 192,00	0,00
2.	USD	0,00		0,00	0,00
2.1	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5	Lokaty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota N-44A**ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	4 008 646,97	2 198 800,74
1.0	Zastosowanie MSSF 16	0,00	14 942 877,06
1.1	Zwiększenia	163 856,59	2 515 465,69
1.2	Splata	1 094 740,57	2 812 253,40
1.3	Inne zmiany	878 962,25	786 501,32
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	2 198 800,74	16 058 388,77

* W nocie N-44A dane z 2018r dotyczą MSR 17 (Frapol Sp. z o.o., BTH Instalacje Sp. z o.o.)

Nota NS-37**ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	7 137 113,57	11 925 207,80
1.1	Wartości niematerialne	0,00	0,00
1.2	Rzeczowe aktywa trwałe	73 279,52	46 052,11
1.3	Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
1.4	Pozostałe aktywa finansowe	343 697,09	342 065,59
1.5	Należności z tyt.dost. i usług i należ. z tyt.wyceny kontraktów	5 328 092,89	10 109 260,71
1.5.1	w tym odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5 307 854,19	3 095 409,11
1.6	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
1.7	Zapasy	1 392 044,07	1 427 829,39

Nota NS-38**ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ AKTYWÓW** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2019							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności/Wycena kontraktów	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	73 279,52	0,00	343 697,09	5 328 092,89	0,00	1 392 044,07	7 137 113,57
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 771 630,92	0,00	420 955,29	7 199 047,06
1.1.1	Utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-185 023,24	-185 023,24
1.1.2	Przetęgnięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	349 550,63	0,00	605 978,53	955 529,16
1.1.3	Wątpliwa ściągalskość-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	6 378 572,69	0,00	0,00	6 378 572,69
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	6 460,85	43 507,60	0,00	0,00	49 968,45
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	27 227,41	0,00	8 092,35	1 990 463,10	0,00	385 169,97	2 410 952,83
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynienie	0,00	27 227,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 227,41
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	2 970,45	0,00	36 133,54	39 103,99
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	8 092,35	799 660,70	0,00	0,00	807 753,05
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	942 185,25	0,00	0,00	942 185,25
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	245 646,70	0,00	349 036,43	594 683,13
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	342 065,59	10 109 260,71	0,00	1 427 829,39	11 925 207,80

Lp.	Nazwa	31-12-2018							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	289 600,03	8 981 823,60	0,00	1 271 974,31	10 589 450,05
1.1	Zwiększenia	0,00	27 227,41	0,00	79 710,70	3 151 565,23	0,00	522 818,09	3 781 321,43
1.1.1	Utrata wartości	0,00	27 227,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-33 703,30	-6 475,89
1.1.2	Przetęgnięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	1 763 207,98	0,00	556 521,39	2 319 729,37
1.1.3	Wątpliwa ściągalskość-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	581 498,73	0,00	0,00	581 498,73
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	79 710,70	806 858,52	0,00	0,00	886 569,22
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	25 613,64	6 805 295,94	0,00	402 748,33	7 233 657,91
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	21 698,89	0,00	41 669,00	63 367,89
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	25 613,64	52 372,80	0,00	0,00	77 986,44
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	5 629 844,64	0,00	0,00	5 629 844,64
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	1 101 379,61	0,00	361 079,33	1 462 458,94
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	73 279,52	0,00	343 697,09	5 328 092,89	0,00	1 392 044,07	7 137 113,57

Nota NS-45**UJAWNIENIA DOTYCZĄCE UMÓW O BUDOWĘ** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Przychody z kontraktów narastająco na dzień bilansowy plus wycena	336 896 995,43	397 857 571,49
2.	Koszt własny kontraktów narastająco na dzień bilansowy	314 038 119,73	372 129 211,66
3.	Wynik na kontraktach	22 858 875,70	25 728 359,83
4.	Kwoty zafakturowane	326 068 909,86	385 353 677,65
5.	Należność z wyceny kontraktu	15 794 028,17	16 003 971,03
6.	Zobowiązanie z wyceny kontraktu	5 000 370,53	3 510 108,10
7.	Kwota kaucji (sum zatrzymanych)	587 439,29	870 040,79
8.	Otrzymane zaliczki	0,00	0,00

Nota NS-46**NALEŻNOŚCI WARUNKOWE** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	40 946 753,35	44 807 190,34
1.1	Otrzymanych gwarancji i poręczeń	40 946 753,35	44 807 190,34
1.1.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym od pozostałych jednostek	40 834 589,59	44 807 190,34
1.2	Pozostałe należności warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym od pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota NS-47**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	76 316 324,97	79 229 187,10
1.1	Udzielonych gwarancji i poręczeń	76 316 324,97	79 229 187,10
1.1.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	76 316 324,97	79 229 187,10
1.2	Pozostałe zobowiązania warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota NS-48**TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI** (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2019	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie (w tym sprzedaż środków trwałych)	3 453 254,53	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	524 900,35	0,00
3.	Zakupy w okresie (w tym zakup środków trwałych)	3 453 254,53	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	524 900,35	0,00
		31-12-2018	
Lp.	Nazwa	Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie (w tym sprzedaż środków trwałych)	2 732 806,77	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	484 074,54	0,00
3.	Zakupy w okresie (w tym zakup środków trwałych)	2 732 806,77	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	484 074,54	0,00

Nota NS-49
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA RZECZOWA
- RODZAJE DZIAŁALNOŚCI (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	484 657 203,39	440 816 258,31
1.1	Sprzedaż robót budowlano-montażowych	248 954 144,92	185 891 196,33
1.2	Działalność deweloperska	121 516 338,79	125 336 552,03
1.3	Sprzedaż produkcji przemysłowej	85 517 121,07	102 848 887,75
1.4	Sprzedaż usług	28 669 598,61	26 739 622,20
2.	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota NS-50
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA
(dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	484 657 203,39	440 816 258,31
1.1	Polska	413 168 328,54	366 593 481,30
1.1.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2	Niemcy	67 832 088,85	68 705 512,06
1.2.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.3	Pozostałe kraje	3 656 786,00	5 517 264,95
1.3.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota NS-51
INNE PRZYCHODY OPERACYJNE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	9 089 953,78	4 940 019,90
1.1	Rozwiązane rezerwy	1 119 297,87	2 376 937,96
1.1.1	Na należności	1 051 344,73	1 990 469,42
1.1.2	Na zapasy	41 133,00	312 760,95
1.1.3	Na odprawy emerytalne	26 820,14	73 707,59
1.1.4	Pozostałe	0,00	0,00
1.2	Pozostałe	7 970 655,91	2 563 081,94
1.2.1	Zwrot kosztów sądowych	94 799,07	53 432,16
1.2.2	Odszkodowania i kary	2 410 862,45	79 689,28
1.2.3	O/Niemcy	126 518,96	248 327,04
1.2.4	Wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 035 494,34	513 677,51
1.2.5	Spisane zobowiązania	232 813,65	595 804,20
1.2.6	Inne	2 626 538,20	1 056 941,85
1.2.7	Otrzymaone dotacje	1 443 629,24	0,00
1.2.8	Odszkodowania	0,00	15 209,90

Nota NS-52
KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	KOSZTY WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	414 046 986,61	363 675 225,65
1.1	Koszty według rodzaju	465 173 553,75	407 028 644,52
1.1.1	Amortyzacja	3 845 873,81	6 939 372,63
1.1.2	Zużycie materiałów i energii	109 734 593,79	90 602 785,11
1.1.3	Usługi obce	225 573 061,46	179 472 919,69
1.1.4	Podatki i opłaty	3 720 830,84	3 223 985,55
1.1.5	Wynagrodzenia	89 847 629,89	95 128 772,72
1.1.6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 889 655,62	18 521 211,81
1.1.7	Pozostałe koszty rodzajowe	14 561 908,34	13 139 597,01
1.2	Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-20 874 935,76	-7 284 878,64
1.3	Koszt wytworzenia na własne potrzeby (wielkość ujemna)	-10 571,00	0,00
1.4	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-13 753 180,49	-16 064 225,85
1.5	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-16 487 879,89	-20 004 314,38

Nota NS-53
INNE KOSZTY OPERACYJNE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	10 978 429,09	12 845 707,55
1.1	Utworzone rezerwy	566 253,93	453 579,52
1.1.1	- w tym na odprawy emerytalne	234 213,93	204 969,51
1.2	Pozostałe	10 412 175,16	12 392 128,03
1.2.1	Darowizny i składki	622 478,05	377 810,29
1.2.2	Koszty sądowe	140 230,96	190 662,89
1.2.3	O/Niemcy	38 189,18	102 627,23
1.2.4	Kary	650 721,15	985 991,85
1.2.5	Koszty oddanych mieszkań	478 981,94	439 466,52
1.2.6	Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	212 154,62	756 886,35
1.2.7	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 244 912,47	9 118 500,42
1.2.8	Inne	1 366 871,15	342 223,68
1.2.9	Spisane	7 157,16	62 248,89
1.2.10	Koszty związane z dotacjami	2 650 478,48	0,00
1.2.11	Szkody	0,00	15 709,91

Nota NS-54
PRZYCHODY FINANSOWE (dane w zł)

Lp.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY FINANSOWE	2 586 911,27	986 937,61
1.1	Dywidendy	16 000,00	0,00
1.2	Odsetki	1 975 292,29	978 791,70
1.3	Różnice kursowe dodatnie	438 051,08	0,00
1.4	Pozostałe	157 567,90	8 145,91

Nota NS-55**PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PODATEK DOCHODOWY	8 167 733,30	8 089 043,62
1.1	Podatek bieżący kraj	7 276 727,00	8 116 854,00
1.2	Podatek bieżący oddział Niemcy	405 150,73	-144 869,22
1.3	Podatek odroczony	485 855,57	117 058,84

Nota NS-56**UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZYSK BRUTTO	40 274 035,56	33 096 485,58
2.	PODATEK PO UWZGLĘDNIENIU KOREKT	8 167 733,30	8 089 043,62
2.1.	Podatek od zysku brutto wg stawki 19%	7 652 066,76	6 288 332,26
2.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	515 666,54	1 800 711,36
2.2.1	Różnice w stawce podatkowej stosowane w działalności zagranicznej	55 657,78	88 047,76
2.2.2	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 347 121,32	1 111 675,04
2.2.3	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	-887 112,56	-311 835,36
2.2.4	Nie utworzone aktywo na stratę podatkową oddział Niemcy	0,00	912 823,92
2.2.5	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.6	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.7	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00

Nota NS-57**ZMIANA PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA AKTYWÓW (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2019					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ PRAWA NA POCZĄTEK OKRESU	14 067 000,32	1 547 862,87	3 070 388,57	2 426 228,51	0,00	21 111 480,27
1.1	w tym wycena wg. MSSF 16	11 226 726,77	1 547 862,87	0,00	2 168 287,42	0,00	14 942 877,06
1.2	w tym reklasyfikacja	2 840 273,55	0,00	3 070 388,57	257 941,09	0,00	6 168 603,21
2.	Zwiększenia	189 903,77	530 239,63	0,00	1 806 817,13	0,00	2 526 960,53
3.	Zmniejszenia	28 061,76	0,00	1 275 437,65	72 486,83	0,00	1 375 986,24
4.	Amortyzacja	189 797,29	535 312,52	461 627,80	1 424 418,26	0,00	2 611 155,87
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	7 340,95	0,00	7 340,95
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	14 039 045,04	1 542 789,98	1 333 323,12	2 728 799,60	0,00	19 643 957,74

L.p.	Nazwa	31-12-2018					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ PRAWA NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1	w tym wycena wg. MSSF 16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	w tym reklasyfikacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota NS-58**POZOSTAŁE UJAWNIENIA DOTYCZĄCE LEASINGU (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi	0,00	688 703,60
2.	Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	0,00	187 071,79
3.	Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętych w wycenie	0,00	0,00
4.	Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do	0,00	0,00
5.	Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0,00	0,00

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD: 41.20.Z

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Podstawowymi segmentami działalności Grupy Kapitałowej są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych, prace spawalnicze oraz projektowanie produkcja i montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji.

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

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

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

Czas trwania jednostek z Grupy Kapitałowej Emitenta jest nieograniczony.

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

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

Nie istnieje ani jednostka wyższego szczebla ani inna strona kontrolująca, natomiast znaczącym inwestorem jest Pan Piotr Juszczak.

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

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

2. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, z

wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich zastosowanych po raz pierwszy w 2019 roku:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2019 roku lub zmienione:

- MSSF 16 „Leasing”

W związku z implementacją MSSF 16 obowiązującego od dnia 01.01.2019 leasingiem zostały objęte w Spółce prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długo-terminowy samochodów roku. Ponadto z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych w rozpoznaniu umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony, lub określony, zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z maksymalnie 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka zaprezentowała w odrębnej linii SF – pozycję „prawo do użytkowania składnika aktywów”. Z uwagi na powyższe nastąpiła reklasyfikacja dotychczas prezentowanego prawa wieczystego użytkowania gruntów z wartości niematerialnych do pozycji prawo do użytkowania składnika aktywów.

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

Ujawnienia dotyczące leasingu zostały zaprezentowane w nocie NS-42, NS-44A, NS-57, NS-58.

Poniższe przepisy dotyczą Spółki od 1 stycznia 2019 roku, ale nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem;
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – wycena inwestycji długoterminowych;
- Roczny program poprawek 2015 – 2017:
 - Zmiany do MSSF3 „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 „Podatek dochodowy” ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy;
 - 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;
- MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zmiany do programu określonych świadczeń;
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”;
- Zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”;
- Zmiany MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”;
- Zmiany MSR 10 „Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego”;
- Zmiany MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”;
- Zmiany MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia;
- Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 – definicja terminu „istotny”;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – reforma IBOR.

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

3. Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego

Zgodnie z uchwałą nr 24/06/2006 z dnia 23.06.2006 Walnego Zgromadzenia Spółki od dnia 01.01.2006 roku sprawozdania finansowe sporządza się zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”).

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

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji dnia 22.03.2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego przez Zgromadzenie Akcjonariuszy może one podlegać zmianom.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, natomiast porównywalne dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu obejmują okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku.

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

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wyceniane są według kosztu historycznego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość godziwa jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej aktualizowanego aktywów. Dla ustalenia wartości rynkowej aktywów informacje uzyskuje się z ostatnio zawartych transakcji zakupu.

Ujawniony odpis z tytułu utraty wartości aktywów ujmuje się w momencie ujawnienia w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i prezentuje w rachunku zysków i strat w pozycji aktualizacja niefinansowych aktywów trwałych dla aktywów niefinansowych. Odwrócenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości rozpoznaje się odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wyceniane są według kosztu historycznego.

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

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

Prawo do użytkowania składnika aktywów - leasing

Leasingiem jest każda umowa, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez określony czas w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych w rozpoznaniu umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony lub określony zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z max. 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez istotnych kar dla stron umowy oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych. Jeśli umowa spełnia kryteria klasyfikujące ją jako leasing, wówczas w dacie rozpoczęcia leasingu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, z wyjątkiem umów, dla których stosowane jest zwolnienie opisane powyżej.

W dacie rozpoczęcia leasingu prawo do użytkowania składnika aktywów wycenia się według kosztu, który obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości zdyskontowanych opłat leasingowych dotyczących przedmiotu leasingu;
- wszelkie opłaty i początkowe koszty bezpośrednio;
- kwotę wszelkich otrzymanych zachęt leasingowych oraz szacunek kosztów demontażu i/lub zwrotu;
- kwotę odkupu przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy, jeżeli odkup jest prawdopodobny.

Co do zasady nieleasingowe elementy umów są ujmowane oddzielnie zgodnie ich treścią ekonomiczną.

Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzowane jest liniowo od daty rozpoczęcia leasingu do wcześniejszej z dat: końca użytkowania składnika aktywów lub końca okresu leasingu oraz poddawane jest testom na utratę wartości.

Po początkowej wycenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według modelu kosztu, tj. w wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz straty z tytułu utraty wartości.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania mogą podlegać korektom w związku z aktualizacją wyceny zobowiązania z tytułu leasingu lub zmianom umowy, która nie jest traktowana jak odrębny leasing.

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów prezentowane jest w odrębnej pozycji. W tej pozycji prezentowane są również składniki aktywów użytkowane na podstawie umów leasingowych zgodnie z MSR 17 oraz nabyte w przeszłości grunty z prawem wieczystego użytkowania, prezentowane wcześniej w wartościach niematerialnych.

Wartość firmy

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

Koszty inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Należności długoterminowe

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

Inwestycje długoterminowe

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Jednostka kompensuje aktywa i rezerwy na odroczonego podatek dochodowy.

Zapasy

Do zapasów zalicza się:

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

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

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

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

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

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

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

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

Produkcja nie zakończona wyceniana jest wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

Produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego technicznego kosztu wytworzenia.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

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

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

Należności podlegają odpisom aktualizującym. Odpisy takie tworzy się na dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, w przypadku ogłoszenia postępowania układowego oraz skierowania sprawy do komornika, jak również na należności przeterminowane ponad 6 miesięcy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i w każdym innym przypadku nawet jeżeli nie minęło 6 miesięcy przeterminowania, a Zarząd uzna, że ryzyko nieodzyskania należności jest wysokie.

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

Należności i roszczenia przedawnione lub nieściągalne powiększają pozostałe koszty operacyjne.

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

Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych – aktywo kontraktowe

Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych – zobowiązanie kontraktowe

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu usług budowlanych metodą stopnia zaawansowania opartą na nakładach. W wyniku wyceny w zależności od stopnia zafakturowania do stopnia zaawansowania powstaje aktywo kontraktowe – prezentowane jako Kwota należna od odbiorców – lub zobowiązanie kontraktowe – prezentowane jako Kwota należna odbiorcom.

Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny podlegają odpisom aktualizującym w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych.

Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Krajowe środki pieniężne podlegają ewidencji i wycenie w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych ujmuje się na bieżąco, w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego wpływ lub wydatek, wartość waluty na koniec każdego miesiąca oraz na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień miesiąca lub roku, dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są klasyfikowany w taki sam sposób zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Kapitał własny

Kapitał własny stanowią:

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

Zobowiązania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dacie rozpoczęcia leasingu zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane są w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe są dyskontowane przy użyciu stopy procentowej wyliczanej na podstawie aktualnych stawek WIBOR oraz IRS powiększonej o marżę na ryzyko Spółki.

Początkowa wartość zobowiązanie z tytułu leasingu ulega w następnych okresach zmianom na skutek zmniejszenia o spłacony kapitał raty leasingowej oraz korekt wartości bilansowej z tytułu aktualizacji wyceny w związku ze zmianami w opłatach leasingowych lub z tytułu zmiany umowy leasingowej.

Kwoty z tytułu przeszacowania zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się drugostronnie jako korektę prawa od użytkownika składnika aktywów, chyba że wartość bilansowa danego prawa została zredukowana do zera, wówczas korekta ujmowana jest w wyniku finansowym.

Rezerwy

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

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

Podatek dochodowy

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

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Przeliczanie jednostek działających za granicą

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

Transakcje wyrażone w walutach obcych inne niż przeliczenie jednostek działających za granicą

Środki pieniężne w walutach obcych ujmuje się na bieżąco, w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego wpływ lub wydatek, wartość waluty na koniec każdego miesiąca oraz na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień miesiąca lub roku, dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

Należności i zobowiązanie warunkowe

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

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

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

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

Przychody

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

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

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

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

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

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

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

W celu ustalenia ceny transakcyjnej uwzględnia się warunki umowy oraz stosowane zwyczajowe praktyki handlowe. Jest to kwota wynagrodzenia, które przysługuje w zamian za przekazanie przyrzczonego dóbr lub usług na rzecz klient, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie może

obejmować kwoty stałe, zmienne lub oba te rodzaje kwot. Jeżeli wynagrodzenie obejmuje kwotę zmienną, szacuje się wynagrodzenie zmienne stosując metodę wartości oczekiwanej – tj. sumy iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Kwota wynagrodzenia może zmieniać się w związku z udzielaniem upustów, rabatów, premią za wyniki, nakładaniem kar, prawem zwrotu, indeksacją cen o wskaźnik inflacji i innymi podobnymi czynnikami. Kary umowne naliczane Spółce przez klientów ujmowane są jako pomniejszenie przychodów ze sprzedaży.

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

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

Koszty

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

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej prezentuje się metodą pośrednią.

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

Spółka na dzień 31.12.2019 roku dokonała zmiany prezentacji w zakresie rezerw na zaległe urlopy, niewypłacone premie i wynagrodzenia oraz Programu menadżerskiego.

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 roku powyższe rezerwy zostały zaprezentowane w pozycji Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych, a nie w pozycji Pozostałe rezerwy krótkoterminowe. Tym samym pierwsza wymieniona pozycja wyniosła 4.692 tys. zł a druga 4.140 tys. zł.

Dla zachowania porównywalności w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku pozycja Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zwiększyła się o kwotę 4.345 tys. zł. Wskazana kwota odpowiednio zmniejszyła pozycję Pozostałe rezerwy krótkoterminowe.

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy i kapitał.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skutki pandemii koronawirusa COVID-19 i działań mających na celu przeciwdziałanie jego rozprzestrzenieniu mogą mieć wpływ na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopień tego wpływu jest trudny do oszacowania.

W segmencie deweloperskim Spółka jest zależna od zachowań konsumentów, które najlepiej będzie można rozpoznać po I połowie 2020 r. Po zakończeniu I kw. możliwa będzie próba oceny trendu w perspektywie krótkoterminowej. Aktualnie budowy inwestycji deweloperskich (etap IV i V Osiedla Podgaje) realizowane są bez przestoju, zgodnie z harmonogramem, a generalni wykonawcy nie zgłaszają ani nie sygnalizują przerw w łańcuchu dostaw. Dla tych inwestycji istotne jest w obecnej sytuacji utrzymanie płynności działania organów administracji i instytucji uczestniczących w odbiorach, z uwagi na planowane na rok 2020 uzyskanie pozwoleń na użytkowanie. Spółka na bieżąco monitoruje proces realizacji przedsięwzięć, żeby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki organizacyjne. Biuro sprzedaży funkcjonuje w normalnym trybie, zostało wyposażone w niezbędne środki ochrony oraz zostały wdrożone odpowiednie zasady organizacji obsługi klientów, zaś pracownicy zostali pouczeni o konieczności przestrzegania zasad higieniczno-sanitarnych zgodnie z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego. W ostatnich dniach odczuwalny był spadek zainteresowania oraz odwiedzin w stacjonarnym biurze sprzedaży, co Spółka identyfikuje jako skutek postępowania zgodnie z rządowym zaleceniem ograniczenia aktywności poza domem oraz koncentrowania się przez potencjalnych nabywców na zdrowiu swoim i bliskich oraz opiece nad dziećmi w związku z zawieszeniem działalności szkół i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych. Spółka nie ma na dzień sporządzenia sprawozdania podstaw do uznania tej sytuacji za ukształtowany trend długoterminowy. Klienci zachęceni są do kontaktów drogą telefoniczną i mailową.

Na chwilę obecną Spółka nie ma przesłanek, aby sytuację wynikającą z pandemii COVID-19 uznać za mającą mieć znacząco negatywny wpływ w perspektywie długoterminowej na rynek pierwotny nieruchomości, a w konsekwencji na segment deweloperski. Trudno też przewidzieć wszystkie potencjalne skutki obecnej sytuacji, której rozwój może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy epidemię uda się opanować i w jakim czasie, czy też nie. Możliwe jest kilkumiesięczne zmniejszenie liczby transakcji, związane z ograniczeniami wynikającymi z epidemii, w tym w przypadku klientów nabywających w celach inwestycyjnych z zamrożenia ruchu turystycznego w Krakowie, oraz z niepewnością potencjalnych nabywców co do sytuacji gospodarczej i własnej sytuacji majątkowej oraz odstąpienia od umów przedwstępnych i deweloperskich. W takiej sytuacji, w ocenie Zarządu, przesunięcie decyzji zakupowych powinno być krótkoterminowe i można będzie spodziewać się większej aktywności w II połowie roku, co pozwoli zrównoważyć wpływ sytuacji na wyniki finansowe w ujęciu rocznym. Na chwilę obecną Spółka nie ma podstaw, aby przyjąć długotrwałe i poważne konsekwencje epidemii dla gospodarki oraz całkowite zatrzymanie popytu w segmencie deweloperskim, które w takiej sytuacji mogłoby wynikać z lęku nabywców przed zaciąganiem kredytów oraz odmowy finansowania ze strony banków lub ze wzrostu podaży i spadku cen na rynku wtórnym w związku z ewentualnym upłynnieniem nieruchomości nabytych w celach inwestycyjnych. W ocenie Zarządu możliwy jest także wzrost zainteresowania i cen na rynku pierwotnym nieruchomości w związku z obniżeniem stóp procentowych (powodującym tańsze kredyty) oraz spadkami na Giełdzie Papierów Wartościowych i inflacją (powodującymi odpływ kapitału z GPW i rezygnację z nieoptymalnych narzędzi bankowych na rzecz inwestycji w nieruchomości).

Rozprzestrzeniająca się epidemia może mieć także wpływ na działalność Spółki w segmencie produkcji budowlano-montażowej oraz w segmencie produkcji przemysłowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania sytuacja na budowach jest stabilna, a niezależnie monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy. Realizacja zleceń przebiega bez przestoju, w trybie nie odbiegającym od normy. Na chwilę obecną inwestorzy oczekują kontynuacji prac. Zarząd nie jest w stanie przewidzieć ich ewentualnych działań w dłuższej perspektywie.

W przypadku rozwoju epidemii Spółka przewiduje możliwość wystąpienia trudności związanych z wydłużeniem łańcucha dostaw, wzrostem cen materiałów, ograniczeniami w dostępności pracowników własnych oraz u podwykonawców oraz zwiększeniem kosztów siły roboczej, ograniczeniami w możliwości przemieszczania się po kraju, transportu i dostępu do placów budów, ewentualnymi przestojami, opóźnieniami w działaniu instytucji uczestniczących w procesie inwestycyjnym, w tym wydłużeniem terminów urzędowych i terminów uzyskania decyzji administracyjnych. Skutków powyższych okoliczności na dzień sporządzenia raportu nie można oszacować. W ocenie Zarządu taka sytuacja może mieć wpływ na niedotrzymanie końcowych terminów kontraktowych, za które jednak Spółka nie powinna ponosić kontraktowej odpowiedzialności. Zmiany w harmonogramach realizacji będą z kolei skutkować przesunięciem w czasie uzyskania przychodów ze sprzedaży. Rozwój epidemii może również spowodować utrudnienia w pozyskaniu nowych zamówień i budowie ich portfela, z uwagi na spowolnienie zapotrzebowania na produkcję oraz ograniczanie ogłaszanych postępowań przetargowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest możliwe oszacowanie prawdopodobieństwa takiego scenariusza. W jego skrajnej wersji, której na obecną chwilę nie ma podstaw przyjmować, może dojść do całkowitego przerwania łańcucha dostaw i zatrzymania produkcji oraz niemożności realizacji zobowiązań kontraktowych. W razie rozwoju epidemii jej wpływ na wynik może być negatywny, ale na chwilę obecną niemożliwy do oszacowania.

W segmencie zagranicznym, mając na uwadze znacznie większą liczbę przypadków zdiagnozowania koronawirusa na rynku niemieckim, w ocenie Spółki istnieje możliwość większych utrudnień niż w innych segmentach działalności, związanych z epidemią COVID-19 wynikających z ograniczeń w przemieszczaniu się pomiędzy Polską, a Niemcami, a także braków kadrowych. Na chwilę obecną roboty montażowe prowadzone są bez utrudnień, a łańcuch dostaw pozostaje nieprzerwany. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie przewiduje się na terenie Niemiec ograniczenia swobody poruszania się i wprowadzania ograniczeń w przepływie towarów. Równocześnie trudna do przewidzenia jest reakcja pracowników na zaistniałą sytuację, która może skutkować dodatkowymi brakami kadrowymi.

Na dzień sporządzenia raportu Spółka nie odnotowała w ujęciu całej organizacji zjawiska znacznej ilości zwolnień lekarskich oraz nie ma przesłanek, żeby zakładać wśród pracowników masową absencję chorobową. Sytuacja taka potencjalnie może mieć miejsce w razie odnotowania w Spółce przypadków zachorowań na COVID-19, które spowodują konieczność odsunięcia od pracy kolejnych osób. W takim przypadku spółka będzie dążyć do wdrożenia w najszerszym możliwym zakresie pracy zdalnej, co z uwagi na specyfikę jej działalności jest utrudnione. Na chwilę obecną wdrożone są zalecane przez GIS środki ostrożności, w tym zasady organizacyjne i higieniczno-sanitarne.

Frapol Sp. z o.o. podejmuje działania dla zapewnienia ciągłości działania w zakresie prowadzonej działalności, w szczególności przyjętych do realizacji zamówień, koncentrując przede wszystkim w tym zakresie uwagę na zapewnieniu ciągłości dostaw komponentów. Bierze przy tym jednocześnie pod uwagę utrudnienia w transporcie dostaw, przemieszczaniu się ludzi, czy też dostępności zasobów ludzkich. Aktualnie spółka odnotowuje wzrost cen transportu z poza granic kraju. W przypadku rozwoju epidemii problemem mogą być sytuacje w których klienci nie będą gotowi do odbioru dostaw z uwagi na wstrzymanie realizacji inwestycji. Frapol Sp. z o.o. uznaje sytuację za dynamiczną, a łańcuch dostaw jak i zasobów ludzkich wymaga stałego monitorowania. Kontraktując kolejne zamówienia do realizacji, spółka koncentruje uwagę na konieczności zapewnienia niezbędnych komponentów, odpowiednio określając termin realizacji tam gdzie to możliwe jako niegwarantowany, z zastrzeżeniem możliwości jego zmiany, w związku z następstwami wywołanymi koronawirusem COVID-19. Celem minimalizowania ryzyk, już obecnie część pracowników rozpoczęła wykonywanie pracy zdalnie. Przy wykonywaniu pracy w siedzibie spółki stosowane są środki ostrożności. Wszelkie możliwe do przewidzenia zagrożenia dla działalności operacyjnej, fundamentalnych parametrów, prognoz czy sytuacji finansowej, będą podlegały ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi regulacjami Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. Na obecną chwilę ich wpływ na działalność i wyniki Frapol Sp. z o.o. nie jest możliwy do określenia.

W BTH Instalacje Sp. z o.o. prace na budowach na tą chwilę przebiegają planowo. Bieżące zapotrzebowania na materiały są uruchamiane z wyprzedzeniem, w celu zabezpieczenia ciągłości łańcucha dostaw.

BTH Instalacje Sp. z o.o. realizuje roboty budowlane i jest to jedyne źródło jej przychodu. Bez względu na postęp prac na budowach ponosi stałe koszty zatrudnienia pracowników i bieżącej działalności, co w przypadku utrudnień wywołanych koronawirusem będzie miało wpływ na kondycję spółki.

O zmianach w ocenie wpływu COVID-19 na działalność oraz wyniki spółek Grupy i ewentualnych szacunkach w tym zakresie w ujęciu jakościowym i ilościowym, Spółka będzie informować w raportach bieżących lub w raporcie za I kw.

Grupa znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej. Poziom zadłużenia, posiadanie otwartych linii kredytowych i poziomy gotówki pozwalają uznać, że działalność Grupy jest bezpieczna.

3.6. Znaczące osądy i szacunki.

Wycena nieruchomości według wartości godziwej

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości według wartości godziwej. Wycena jest dokonywana przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Zmiany na rynku nieruchomości mogą mieć istotny wpływ na wartość godziwą tym samym na wyniki finansowe spółek.

Szczegóły na temat wartości nieruchomości inwestycyjnych przedstawiono w nocie NS-8.

Szacunki dotyczące wyceny należności w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych

Grupa dokonuje odpisów na należności w oparciu o odpis indywidualny w przypadku stwierdzenia utraty wartości oraz w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych.

Model oczekiwanych strat dla poszczególnych kategorii wiekowych należności przedstawia się następująco:

Lp.	Przedział wiekowania	31-12-2018	31-12-2019
1.	Przeterminowane powyżej 366 dni	88,02%-79,82%	71,29%-70,47%
2.	Przeterminowane w przedziale od 181-365 dni	65,52%-44,16%	51,99%-49,1%
3.	Przeterminowane w przedziale od 91-180 dni	24,2%-13,50%	16,92%-15,3%
4.	Przeterminowane w przedziale od 31-90 dni	6,31%-4,61%	6,69%-5,26%
5.	Przeterminowane w przedziale od 1-30 dni	2-62%-2,19%	3,33%-0,77%
6.	Nieprzeterminowane	0,62%-0,17%	0,65%-0,05%

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących za 2019 rok przedstawione zostały w nocie NS-37 i NS-38 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych

Duża część przychodów Grupy realizowana jest w ramach długoterminowych umów budowlanych. Spółki Grupy wyceniają kontrakty długoterminowe w oparciu o stopień zaawansowania. Wynik na kontrakcie zależy od założeń budżetowych, odzwierciedlających najlepszą wiedzę na temat możliwego sposobu realizacji kontraktu. Ewentualne zmiany założeń budżetowych, spowodowanych aktualną sytuacją rynkową lub wynikającą bezpośrednio z realizacji umowy, może mieć istotny wpływ na wycenę i tym samym na wyniki finansowe Grupy.

Szczegóły na temat wartości wyceny kontraktów długoterminowych przedstawiono w nocie NS-45.

3.7. Istotne rezerwy

Na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku, z późn. zm. (dalej: „Ustawa”), w odniesieniu do gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki, które zostały lub zostaną zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu Ustawy, prawo użytkowania wieczystego tych gruntów przekształciło się lub przekształci w prawo własności tych gruntów. Fakt przekształcenia potwierdza właściwy organ w formie zaświadczenia. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w

prawo własności Spółka zobowiązana jest do ponoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłaty przekształceniowej, w wysokości i przez okres czasu wskazany w Ustawie, z uwzględnieniem uprawnień Spółki jako przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 7 ust. 6a Ustawy. Na poczet ewentualnych opłat Spółka utworzyła w 2018 roku rezerwę z tytułu Renty planistycznej. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku wysokość rezerwy z tytułu Renty planistycznej wyniosła 2.160 tys. zł, i dotyczyła inwestycji realizowanych przy ul. Sołtysowskiej w Krakowie. Zgodnie z otrzymanymi z Urzędu Miasta Krakowa zawiadomieniami, termin zakończenia postępowania określony został na 31.12.2020 roku.

3.8. Strata podatkowa w oddziale niemieckim

Na dzień bilansowy Spółka ma straty podatkowe w oddziale niemieckim w kwocie 4.799.287,04 zł (1.115.646,25 EUR). Strata ta może być wykorzystana do obniżenia podatku dochodowego dodatnich wyników lat następnych bez ograniczenia czasowego. W roku poprzednim starty podatkowe od których nie utworzono aktywa z tytułu podatku odroczonego nie występowały.

3.9. Zarządzanie kapitałem własnym

Zarządzanie kapitałem własnym Spółek Grupy ma na celu zapewnienie stabilności jej działania zarówno w krótko- jak i długoterminowej perspektywie czasu, jak również stały rozwój, a co za tym idzie, maksymalizowanie korzyści dla wszystkich grup interesariuszy spółek Grupy.

Cele te są realizowane poprzez:

- monitorowanie wskaźnika rentowności kapitału własnego spółek Grupy,
- monitorowanie wskaźnika zadłużenia kapitału własnego spółek Grupy.

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje o instrumentach finansowych

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2019 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2018 roku i wyniosła 476 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz umożliwiające stworzenie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2019 roku odbywały się na zasadach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 3.4 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2019 roku.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Łączna wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zwiększyła się z 44.368 tys. zł na koniec 2018 roku do kwoty 45.257 tys. zł. na koniec 2019 roku (szczegółowe rozbitcie w nocie NS-39).

1.3. Instrumenty finansowe

1.3.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Utrzymywanie instrumentów finansowych w postaci lokat bankowych wynika z konieczności racjonalnego inwestowania posiadanych nadwyżek finansowych oraz długich cykli i dużej kapitałochłonności działalności deweloperskiej. Grupa posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Grupy do terminowego ich regulowania. Inwestycje w instrumenty pochodne dokonywane są w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Głównymi rodzajami ryzyka wynikającego z posiadanych instrumentów finansowych są: ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko płynności.

a) Ryzyko płynności

Grupa częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego przez Instal Kraków S.A. kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł, i posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR oraz posiadanego przez Frapol Sp. z o.o. kredytu wielocelowego z sublimitem kredytowym do 12 mln zł. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku zadłużenie kredytowe krótkoterminowe Grupy wyniosło 11.418 tys. zł.

Frapol Sp. z o.o. posiada zaciągnięty kredyt inwestycyjny i kredyt wielocelowy. Na dzień bilansowy pozostałe do spłaty zadłużenie kredytowe długoterminowe z tego tytułu wynosi 2.385 tys. zł.

Z kredytami w przypadku konieczności ich zaciągnięcia wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci majątku, który może być postawiony w tym celu do dyspozycji banków, co może utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

b) Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest z zaciągniętymi przez Spółki Grupy zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę emitenta mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Grupę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2019 roku stanowiły 9,8% zobowiązań Grupy Kapitałowej, z czego 21% to kredyty długoterminowe a 79% to kredyty krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Grupy.

Grupa przewiduje, że do końca 2019 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 pkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

c) Ryzyko walutowe

W Grupie Kapitałowej występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę emitenta liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2019 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Grupa prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka emitenta otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto jest zabezpieczane.

Grupa posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Grupa dokonując hedgingu naturalnego przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzebę realizowanych kontraktów w kraju (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia wysokości osiąganych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki emitenta.

Prognozowany na 2020 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Stosowana jest polityka selektywnego ubezpieczenia ryzyka, wynikająca z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłaby wynieść do 717 tys. złotych.

d) Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko.

Ryzyko kondycji finansowej Zleceniodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających prace spółkom Grupy. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny mogłoby się pojawić ryzyko strat finansowych. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej.

1.3.2. Prezentacja danych dotyczących instrumentów finansowych.

Podział instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według kategorii i hierarchii zaprezentowany został w nocie NS-39 i NS-40 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa w 2019 roku nie dokonywała transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadała instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach NS-46 i NS-47 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 8.3 Skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za 2019 rok.

Gwarancje wystawiane są przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na podstawie zawartych umów ramowych, a w przypadku gwarancji o dłuższych okresach obowiązywania (pow. 7 lat), na zasadzie osobnej umowy. Dodatkowe informacje na temat umów, na podstawie których banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe wystawiają gwarancje, zawarte są sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. oraz raportach bieżących.

Na należności pozabilansowe składają się udzielone przez kontrahentów gwarancje i poręczenia, które stanowią zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz zwrotu zaliczki.

2. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Na dzień 31.12.2019 roku Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie.

Zarówno w danym okresie sprawozdawczym, jak również w następnym okresie sprawozdawczym Spółki Grupy na dzień dzisiejszy nie przewidują zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej.

4. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe.

Łączna suma poniesionych przez Grupę Kapitałową nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2019 roku 18.611 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane przez Grupę nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 4 – 5 mln zł.

5. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Grupa nie poniosła w 2019 roku kosztów wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby.

6. Informacje o transakcjach Grupy Kapitałowej emitenta z podmiotami powiązanymi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2019 roku odbywały się na zasadach rynkowych. Były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

W 2019 roku Spółki Grupy nie prowadziły wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej emitenta za 2019 rok kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	318	319
Pracownicy umysłowi – kraj	261	275
Eksport	328	306
RAZEM	907	900

9. Program Menadżerski.

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących Członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menedżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.06.2006 roku Uchwałą numer 26/06/2006 uchwaliło na lata 2006 – 2008 Program Menadżerski, natomiast Uchwałą numer 24/05/2009 a następnie 22/05/2012 i 23/05/2015 wydłużyło okres jego realizacji do końca 2020 roku. Program Menadżerski premiuje Zarząd w przypadku gdy Grupa Kapitałowa osiągnie skonsolidowany zysk netto na poziomie co najmniej 2,5 mln zł. W 2019 roku w rachunku zysków i strat ujęto odpis na program menadżerski w wysokości 2.501 tys. zł. Szczegóły Programu zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A.

10. Wartość wypłaconych lub należnych wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych osób zarządzających i nadzorujących.

Tabela 1. Wartość wynagrodzeń (dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Z tytułu wynagrodzeń	Z tytułu udziału w programie motywacyjnym	Wynagrodzenie łącznie
Zarząd	2.114	3.210(*)	5.324
Rada Nadzorcza	301	-	301

(*)na dzień 31.12.2019 roku wypłacona została kwota 2.568 tys. zł, natomiast należna kwota 642 tys. zł wypłacona została w styczniu 2020 roku.

11. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz emitenta, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych osobom zarządzającym i nadzorującym, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

W 2019 roku Emitent jak i podmioty od niego zależne nie udzieliły żadnych pożyczek ani poręczeń osobom zarządzającym lub nadzorującym, ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

12. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

13. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok.

14. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a emitentem oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.

Instal Kraków S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwałą nr 8/98 o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o.o. w Spółkę Instal Kraków S.A. podjęło Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 maja 1998 roku.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście w Krakowie Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy w dniu 31 lipca 1998 roku zarejestrował przekształcenie Spółki, wykreślił z rejestru handlowego spółkę Instal Kraków Sp. z o.o. oraz wpisał spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna do rejestru handlowego w dziale B pod numerem H/B 8051. Dnia 10.09.2001 roku Spółka wpisana została przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000042496.

15. Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe, przynajmniej w odniesieniu do podstawowych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, skorygowane odpowiednim wskaźnikiem inflacji, z podaniem źródła wskaźnika oraz metody jego wykorzystania, z przyjęciem okresu ostatniego sprawozdania finansowego jako okresu bazowego - jeżeli skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności emitenta osiągnęła lub przekroczyła wartość 100%.

Trzy ostatnie lata działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. przypadają na okres charakteryzujący się wskaźnikiem inflacji poniżej 10% w skali roku. Z tego względu korekta sprawozdań finansowych za lata poprzednie w stosunku do stanu bazowego (31.12.2019 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na obraz Grupy.

16. Dokonane korekty błędów podstawowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Nie dokonano korekt błędów podstawowych.

17. W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez Grupę działań mających na celu eliminację niepewności.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. deklaruje pewność, co do możliwości kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

18. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie dnia połączenia i zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie z innymi spółkami.

19. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy.

Skonsolidowane sprawozdanie za rok obrotowy 2019 sporządzane jest metodą pełną.

20. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Grupa Instal Kraków S.A. posiadała wymienione poniżej zobowiązania zabezpieczone majątkiem Grupy.

20.1. Instal Kraków S.A.

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, w wysokości łącznej 40 mln zł (z sublimitem do 30 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym).

Zabezpieczenie:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł ustanowiona na prawie do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, opisanych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
 - b. hipoteka umowna do kwoty 8.023.200 złotych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, obręb 27, jedn. ew. Kraków Podgórze oraz budynkach i urządzeniach znajdujących się na tej nieruchomości, a będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności, którą stanowią działki ewidencyjne o nr 12/22, 77/13, 77/15, 77/16 o łącznej powierzchni 0.9480 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/0082697/5.
 - c. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na nieruchomościach objętych hipoteką wskazaną w punktach a) i b).
2. Umowa ramowa o udzielenie gwarancji zawarta z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, z limitem na gwarancje w wysokości 65 mln zł.

Zabezpieczenie: Hipoteka kaucyjna do kwoty łącznie 37.000.000 zł, z podziałem na:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000.000 zł, ustanowiona w drugiej kolejności (po obciążeniu ustanowionym na rzecz PKO BP S.A. z tytułu Umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym), na prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie przy ul. Konstantego Brandla, o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz budynkach i urządzeniach położonych na tych gruntach, stanowiących odrębną własność, objętych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- b. hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 7.000.000 zł ustanowiona na:
 - przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204231/3,
 - przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204230/6,

wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach.

- c. hipoteka umowna do kwoty 5.000.000 PLN - ustanowiona w trzeciej kolejności (po obciążeniach ustanowionych na rzecz PKO BP SA) - na prawie wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00232736/8.

20.2. Frapol Sp. z o.o.

1. Limit Kredytowy Wielocelowy w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 27,0 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka umowna łączna do kwoty stanowiącej 150% kwoty Limitu określonego w pkt.1, tj. 40,5 mln zł. ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 oraz KR1P/00181080/1 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia;
 - zastaw rejestrowy na zapasach o wartości nie niższej niż 6,0 mln zł.;
 - zastaw rejestrowy na środkach trwałych o wartości brutto 2,0 mln zł.
2. Kredyt inwestycyjny w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 10 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka zwykła w kwocie 10,0 mln zł. i hipoteka kaucyjna do kwoty 1,5 mln zł. ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 22.06.2019 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2018 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 12.385.350 zł, co daje 1,70 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 27.08.2019 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 10.09.2019 roku.

22. Informacje dotyczące segmentów działalności.

MSSF 8 Segmenty operacyjne opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w dniu 30.11.2006 roku zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności i powinien być stosowany do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych rozpoczynających się od dnia 01.01.2009 roku.

Zarząd Spółki zgodnie z wymogami MSSF 8 dokonał identyfikacji segmentów operacyjnych w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Grupy klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną identyfikacją Grupa posiada sześć segmentów sprawozdawczych:

- Segment budowlano-montażowy jest obszarem działalności skierowanej przez Grupę Kapitałową głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw

państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych w systemie generalnego wykonawstwa lub jako podwykonawca. Działalność w tym obszarze prowadzą wszystkie spółki Grupy.

Przez Spółkę, główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. W systemie generalnego wykonawstwa (sporadycznie jako podwykonawca) realizuje ona kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych.

Frapol natomiast świadczy, w formie podwykonawstwa, usługi w zakresie montażu wyprodukowanych instalacji wentylacji i klimatyzacji, na rzecz podmiotów realizujących inwestycje w zakresie budowy budynków użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektów rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), obiektów przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie) oraz budownictwa mieszkaniowego. Nadto, podejmuje się generalnego wykonawstwa w zakresie realizacji inwestycji polegających na remoncie lub modernizacji istniejących instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

Z kolei BTH główne zadania realizuje w obszarze inwestycji z zakresu projektowania i wykonawstwa w zakresie usług budowlano-montażowych, związanych z instalacjami przemysłowymi oraz instalacjami sanitarnymi, w tym wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi (jako podwykonawca) oraz obiektów kubaturowych i wielkopowierzchniowych (jako generalny wykonawca). W ramach swojej działalności wykonuje również prace remontowe w systemach techniki wentylacyjnej oraz klimatyzacyjnej, a także świadczy inne usługi budowlane. Oferta kierowana jest do dwóch podstawowych grup klientów, to jest do instytucji publicznych i spółek Skarbu Państwa – poprzez udział w przetargach publicznych – regulowanych prawem zamówień publicznych (w szczególności uczelni wyższych, jednostek administracji publicznej, urzędów, jednostek służby publicznej (straż pożarna, policja, wojsko, szpitale, itp.) oraz do podmiotów prywatnych – wybranych przedsiębiorstw z różnych branż (handlowych, usługowych, przemysłowych).

- Segment deweloperski stanowi działalność, którą w ramach Grupy prowadzi Spółka. Instal Kraków realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe oraz zarządzanie i wynajem lub dzierżawę posiadanych nieruchomości.
- Segment zagraniczny obejmuje działalność dwóch spółek Grupy, to jest Instal Kraków oraz Frapol, polegającą na świadczeniu usług budowlano-montażowych poza granicami kraju. Na rynku niemieckim usługi realizowane są przez te spółki poprzez ich samodzielne oddziały z siedzibą w Moers. Prace wykonywane są w systemie podwykonawstwa. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Grupa oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji sanitarnych, w tym klimatyzacji i wentylacji oraz ogrzewania, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług obróbki mechanicznej odlewów żeliwnych.
- Segment produkcji lekkiej dotyczy Frapol i stanowi podstawowy profil działalności tej spółki Grupy. Produkcja obejmuje urządzenia i elementy takie jak centrale wentylacyjno-klimatyzacyjne, rekuperatory, zintegrowany system klimatyzacji pomieszczeń czystych, pompy ciepła, systemy oddymiania i przeciwpożarowe, regulacji przepływu powietrza, tłumiki, kanały i kształtki, kratki, nawiewniki, czerpnie, wyrzutnie, czy układy sterowania w zakresie central i systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Produkty Frapol dedykowane są dla branży HVAC i mają zastosowanie zarówno w budynkach użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektach rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), pomieszczeniach o najwyższych wymaganiach higienicznych (szpitale, zakłady farmaceutyczne, sale operacyjne, pomieszczenia aseptyczne, laboratoria), obiektach przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie), jak i w budownictwie mieszkaniowym (domy energooszczędne i pasywne, lokale mieszkalne i niemieszkalne). Klientami są inwestorzy krajowi i zagraniczni, głównie realizujący duże inwestycje. Frapol prowadzi szereg badań nad rozwiązaniami zwiększającymi energooszczędność i bezpieczeństwo produktów, a także dostosowującymi je do

wymagań klientów. W ramach działalności badawczo-rozwojowej, w okresie sprawozdawczym, zostały przeprowadzone, między innymi, badania ogniowe dla produktów przeciwpożarowych, badania central wentylacyjnych w zakresie kompatybilności elektromagnetycznej i właściwości mechanicznych, a także badania algorytmów antyzamrozeniowych rekuperatorów. Efektem prac badawczych jest opracowanie wielu innowacyjnych rozwiązań w zakresie wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych.

- Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności polegającej na wytwarzaniu przez Spółkę (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakłady produkcyjne Spółki, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami jej działalność budowlano-montażową. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712.
- Segment pozostałej działalności obejmuje usługi realizowane przez funkcjonujący w Spółce Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Techniczno-eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa oraz przez Pion Serwisowy Frapol, skierowane zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze działalności, Grupa prowadzi, między innymi, na terenie zakładów produkcyjnych Spółki, badania złączy spawanych oraz działalność szkoleniową, organizując kursy spawalnictwa oraz egzaminy spawaczy, pozwalające zdobyć wiedzę teoretyczną i praktyczną oraz umiejętności manualne, zdać egzamin i uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej, a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych Instal Kraków. Segment ten obejmuje również usługi serwisowe świadczone przez Frapol, w zakresie własnych instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz dodatkowo, na zlecenie podmiotów zarządzających budynkami użyteczności publicznej, w zakresie rozwiązań innych producentów.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Informacje dotyczące zysków lub strat oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych.

22.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych*(dane w tys. zł)*

Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	145 675	125 337	66 323	95 515	9 937	9 026	451 813
Sprzedaż na zewnątrz	0	0	1 609	4 329	3 677	653	10 269
Sprzedaż między segmentami	145 675	125 337	64 714	91 185	6 259	8 373	441 544
Zysk ze sprzedaży	1 097	33 006	399	6 247	-499	908	41 158
Przychód z odsetek	24	0	1	41	1	932	999
Koszty odsetek	166	101	76	326	85	83	837
Zysk brutto	1 524	32 725	-5 448	5 807	-460	-1052	33 096
Amortyzacja	511	214	777	980	365	2 077	4 924

22.2. Przychody i wyniki segmentów branżowych*(dane w tys. zł)*

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	207 979	121 516	67 349	82 467	11 890	10 403	501 604
Sprzedaż na zewnątrz	207 979	121 516	66 170	72 614	8 599	9 676	486 554
Sprzedaż między segmentami	0	0	1 179	9 853	3 291	727	15 050
Zysk ze sprzedaży	3 770	31 137	1 701	5 289	-538	-951	40 408
Przychód z odsetek	837	0	75	26	1	1 140	2 079
Koszty odsetek	359	0	64	419	1	40	882
Zysk brutto	5 928	30 486	527	3 624	-460	170	40 274
Amortyzacja	215	51	145	2 063	313	1 059	3 846

22.3. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych*(dane w tys. zł)*

Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	87 868	219 507	14 338	55 776	9 440	22 635	409 564
Pasywa ogółem	87 868	219 507	14 338	55 776	9 440	22 635	409 564
Zobowiązania	48 121	13 694	10 654	24 827	3 732	10 939	111 967
Pozostałe pasywa	39 747	205 813	3 684	30 949	5 708	11 696	297 597
Nakłady w środki trwałe	88	30	104	7 105	65	1 379	8 771
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	4 874	692	298	5 212	472	5 505	17 053

22.4. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych*(dane w tys. zł)*

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	83 896	212 704	19 483	50 969	6 794	22 092	395 938
Pasywa ogółem	83 896	212 704	19 483	50 969	6 794	22 092	395 938
Zobowiązania	46 395	17 558	8 988	27 934	425	9 118	110 418
Pozostałe pasywa	37 501	195 146	10 495	23 035	6 369	12 974	285 520
Nakłady w środki trwałe	283	14	53	1 969	48	860	3 227
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	6 986	556	921	2 233	687	5 578	16 961

23. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

W dniu 19 września 2019 roku Sąd Okręgowy Landgericht Darmstadt (Niemcy) wydał wyrok oddalający pozew Spółki przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH o zapłatę należności za wykonane prace (informacja przekazana raportem RB24/2019) wskutek czego Zarząd, po przeanalizowaniu uzasadnienia przedmiotowego wyroku oraz stanowiska pełnomocnika, który reprezentował Spółkę w sprawie, podjął decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2019 roku, odpisu aktualizującego należności od LAG GmbH do wysokości 1.595.306,54 EUR, co miało bezpośredni wpływ na wynik Spółki (informacja przekazana raportem RB27/2019).

24. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były podawane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych podawanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na roczne sprawozdanie finansowe.

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

25. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Instal Kraków S.A. nie dokonywał w prezentowanym okresie emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

26. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

27. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadził zespół biegłych rzeczoznawców sporządzając operat szacunkowy wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana została w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji. Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości odniesione są w rachunku zysków i strat. Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w nocie NS-8 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartość odpisów aktualizujących za 2019 rok przedstawione zostały w nocie NS-37 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresach bilansowych dokonuje się aktualizacji wartości zapasów biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów.

29. Informacje dotyczące leasingu

29.1. Frapol Sp. z o.o.

Przedmiotem leasingu są maszyny i urządzenia.

Czas trwania poszczególnej umowy wynosi odpowiednio:

Składniki aktywów	Okres na jaki zawarto umowy w latach	Wygaśnięcie umów
1. Leasing maszyn i urządzeń – Centrum Gnące Salvagnini	5	lipiec 2022
2. Wieczyste użytkowanie gruntu - Mierzeja Wiślana 8	99	grudzień 2089
3. Najem Hali MARR 2.385,20m2 - nad Drwiną 10	5	styczeń 2022
4. Najem Hali-Laboratorium MARR 216m2 - nad Drwiną 10	5	styczeń 2022
5. Najem średnio i długoterminowy samochodów - Express	3-5	grudzień 2023

Po upływie okresu leasingu maszyny i urządzenia mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę za kwotę 318,2,2 tys. zł. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach comiesięcznych od dnia zawarcia umów.

Podstawą do amortyzacji na dzień 31.12.2019 r. jest kwota 6.047 tys. zł.

Bilansowe zobowiązania leasingowe w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku	–	1.179 tys. zł
Od 1 roku do 5 lat	–	1.617 tys. zł
Powyżej 5 lat	–	1.021 tys. zł

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia, a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2018 rok	2019 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	2 031	3 817
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	151	1 664
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	2 182	5 481

29.2. BTH Instalacje Sp. z o.o.

Przedmiotem leasingu są środki transportowe. Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

29.2.1. Środki transportowe.

Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

- dla jednego samochodu 48 miesięcy, od 10.11.2017 roku do 10.11.2021 roku,
- dla jednego samochodu 36 miesięcy, od 13.11.2017 roku do 13.11.2020 roku,
- dla jednego samochodu 48 miesięcy, od 01.12.2017 roku do 01-12-2021 roku,

29.2.2. Najem biura

Czas trwania umowy od września 2019 nie krócej niż 2 lata

Po upływie okresu leasingu samochody mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach miesięcznych.

Opłaty leasingowe w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku - 145 tys. zł

Od 1 roku do 5 lat - 492 tys. zł

Powyżej 5 lat – brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2018 rok	2019 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	177	637
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	14	47
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	163	588

30. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 25.04.2018 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych, spółki PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 (raport bieżący 12/2018).

Z wybraną firmą audytorską w dniu 08.05.2018 roku została zawarta umowa obejmująca dwuletni okres trwania zlecenia badania, to jest przegląd jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przegląd skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku, a także badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 i 2019 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2019 roku wynosi 17 tys. zł netto (17 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2018 roku, przegląd dokonywany był przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2019 rok wynosi 37 tys. zł netto (37 tys. zł netto za 2018 rok, badanie dokonywane było przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.). Spółka nie jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

Podpisy Członków Zarządu

Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	
----------------	----------------	--

Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	