

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa pod firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Kraków (adres: 30-732 Kraków, ul. Konstantego Brandla 1).

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z).

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Instal Kraków S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2022 roku, za I-III kwartał 2022 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2021 roku i za I-III kwartał 2021 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2021 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych, a informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

2.2. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych)

Nie dokonano zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2022 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I-III kwartału 2022 roku średni kurs wyniósł 4,6880 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2022 roku, który wynosił 4,8698 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2021 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I - III kwartał 2021 roku średni kurs wyniósł 4,5585 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2021 roku, który wynosił 4,6329 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2021 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2021 roku, który wynosił 4,5994 EUR/PLN.

4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność ogólnobudowlana podlega typowej dla tej branży sezonowości. Niższe przychody ze sprzedaży związane z sezonowością występują w Spółce w segmencie budowlano-montażowym, w okresie zimowym, w związku ze spowolnieniem realizacji prac wynikającym z warunków atmosferycznych, co jest uwzględniane w harmonogramach robót. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych.

5. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były prezentowane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych prezentowanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na bieżący okres śródroczny

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

6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano, emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 24.06.2022 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2021 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 14.571.000 zł, co stanowi 2,00 zł na każdą akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 08.07.2022 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 20.07.2022 roku. Dywidenda została wypłacona w całości w terminie.

8. Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu objętego raportem, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu

9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki, w tym połączenia przedsięwzięć, objęcia lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi i inwestycjami długoterminowymi, restrukturyzacji, i zaniechania działalności

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w strukturze Spółki, zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej opisane zostały w punkcie 12 niniejszego sprawozdania.

10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń i transakcji

W okresie I-III kwartału 2022 roku Spółka zawarła łącznie 145 umów przedwstępnych (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 68 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I-III kwartale 2022 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 68 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2022 roku:

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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Nowy Przewóz 5.0 Etap III	0	0	0
Osiedle Podgaje Etap IV	0	0	0
Osiedle Podgaje Etap V	0	0	0
Osiedle Podgaje Etap VI	11	0	20
Osiedle Podgaje Etap II	2	0	2
Osiedle Mierzeja I	1	33	0
Suma	14	33	22

Tabela 2. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I-III kwartale 2022 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Nowy Przewóz 5.0 Etap III	1	0	1
Osiedle Podgaje Etap IV	1	0	1
Osiedle Podgaje Etap V	1	0	3
Osiedle Podgaje Etap VI	50	0	59
Osiedle Podgaje Etap II	5	0	4
Osiedle Mierzeja I	1	86	0
Suma	59	86	68

Tabela 3. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2021 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	1	0	1
Osiedle Podgaje Etap III	0	0	2
Osiedle Podgaje Etap IV	-1*	0	11
Osiedle Podgaje Etap V	4	0	35
Osiedle Podgaje Etap VI	2	0	0
Suma	6	0	49

* ujemna wartość wynika z rozwiązania umowy zawartej w poprzednim okresie z przyczyn dotyczących klienta

Tabela 4. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I-III kwartale 2021 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	4	0	7
Osiedle Podgaje Etap III	9	0	16
Osiedle Podgaje Etap IV	57	0	125
Osiedle Podgaje Etap V	128	0	118
Osiedle Podgaje Etap VI	2	0	0
Suma	200	0	266

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

Na osiągnięty w III kwartale 2022 roku wynik finansowy znaczący wpływ w segmencie deweloperskim miały okoliczności wskazywane przez Spółkę w poprzednich raportach okresowych. W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku Spółka dysponowała ograniczoną pulą lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności. Oferta Spółki w rejonie ul. Domagały spotkała się w poprzednim roku z zainteresowaniem nabywców między innymi z uwagi na przyjętą strategię sprzedaży opartą na gotowym produkcie. Spółka zbyła prawie wszystkie lokale mieszkalne z etapu IV i V inwestycji. Tym samym źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w I - III kwartale 2022 roku był niemal wyłącznie etap VI i II inwestycji Osiedle Podgaje, co do których Spółka skupiła się na racjonalnym zarządzaniu sprzedażą i na uzyskaniu wyższej marży. Etap I osiedla „Mierzeja Wiślana”, obejmujący 138 lokali mieszkalnych na dzień publikacji niniejszego sprawozdania uzyskał pozwolenie na użytkowanie i przychód z ich sprzedaży będzie rozpoznawany w IV kwartale 2022 roku.

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

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

W segmencie budowlano-montażowym sytuacja na budowach była stabilna. Wyniki w tym segmencie po III kwartale 2022 roku na największych realizowanych kontraktach wynikają z przyjętych harmonogramów realizacji i rozliczeń, przy czym odczuwalny był wzrost cen surowców, materiałów i usług oraz ograniczenia w dostępie do nich a także osłabienie kursu PLN. Na wyniki w tym segmencie wpływ miał również wzrost poziomu rezerw gwarancyjnych, a także wypłacenie przez inwestora kwoty 3,25 mln złotych na podstawie ugody zawartej w związku ze zrealizowanym we wcześniejszych okresach sprawozdawczych kontraktem.

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

W okresie I – III kwartału 2022 roku nastąpiły zmiany podmiotowe w Grupie Kapitałowej. Spółka oraz Frapol Sp. z o.o. zbyły udziały w spółce BTH Instalacje Sp. z o.o., tym samym podmiot ten nie jest już członkiem Grupy Kapitałowej. Nadto w wrześniu 2022 roku dokonane zostało dobrowolne umorzenie posiadanych przez Spółkę 32,92% udziałów spółki Biprowumet Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. składa się z następujących jednostek:

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca;
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.;
- Frapol Spółka z o.o.

13. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2022.

14. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przysługuje Akcjonariuszom wskazanym w poniższym zestawieniu.

Tabela 5. Wykaz akcjonariuszy

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 449	9,75%	3 507 049	30,06%
Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 075 884	28,49%	2 075 884	17,79%
Esaliens	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-	601 011	8,25%	601 011	5,15%

Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)				
--	--	--	--	--

14.1. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji, z uwzględnieniem zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela 6. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2022 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2022 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 449		710 449
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000		25 000

15. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta

Na dzień 30.09.2022 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Zawieszono, ze względu na wszczęcie postępowania upadłościowego w zakresie majątku Calvias Gebäudetechnik GmbH pozostaje postępowanie prowadzone przed Federalnym Trybunałem Sprawiedliwości w Karlsruhe w sprawie przeciwko temu kontrahentowi o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech (postępowanie wszczęte w dniu 14.12.2016 roku) o rewizję wyroku sądu apelacyjnego w Darmstadt.

16. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta

Spółka oraz jednostka od niej zależna nie zawierały z podmiotami powiązаныmi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach ich zwykłej działalności.

17. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

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

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

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

19. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego dnia bilansowego

Od dnia 31.12.2021 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 6.526 tys. zł, do poziomu 56.509 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się o 11.849 tys. zł, do poziomu 46.010 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

Tabela 7. Zmiana stanu rezerw (dane w tys. zł)

Pozycje	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022
Zmniejszenia (z tytułu):	13 232	11 695
- odroczonego podatku dochodowego	4 677	4 650
- świadczeń pracowniczych	6 912	5 750
- pozostałe	1 643	1 295
Zwiększenia (z tytułu):	13 625	10 279
- odroczonego podatku dochodowego	6 311	4 656
- świadczeń pracowniczych	6 479	3 743
- pozostałe	835	1 880

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tabela 8. Zmiana stanu aktywów tytułu odroczonego podatku dochodowego (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2021	30.09.2022
Rozwiązane	2 777	1 843
Zawiązane	1 512	1 915

20.3. Odpisy aktualizujące

Tabela 9. Wartość odpisów aktualizujących (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2021	30.09.2022
Odwrócone	842	254
Dokonane	539	1 199

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

Tabela 10. Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2022
Papiery wartościowe (mLeasing 7%, PKO Hipoteczny 6,8%, PKO Leasing 6,1 – 7,05%, Pekao Faktoring 6,25 – 6,6%, GPW 6%) Zapadalność od 3.10.2022 roku do 5.12.2022 roku	52 763

Tabela 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	806

22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

Koszt amortyzacji w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

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

Pozycje	30.09.2022
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	79
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	101
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	753

Inne środki trwałe	0
Suma	933

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

Tabela 13. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2022
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	6 820
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	524
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	863
Inne środki trwałe	0
Suma	8 207

22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

Tabela 14. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2022
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	176
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 (c) MSSF 16	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwjętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	901
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

Z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych rozpoznawania umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony, lub określony, zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z maksymalnym 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez zastrzeżonych istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

Terminy wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Tabela 15. Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2022
do jednego miesiąca	0
od jednego miesiąca do trzech miesięcy	26
od trzech miesięcy do jednego roku	763
od jednego roku do pięciu lat	1 082
powyżej pięciu lat	5 493

22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

W segmencie deweloperskim w IV kwartale 2022 roku Spółka rozpocznie proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w ramach I etapu (138 lokali mieszkalnych) inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie. Na dzień sporządzenia sprawozdania uzyskane zostało pozwolenie na użytkowanie. Powyższe będzie ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki w tym segmencie. Na dzień 30.09.2022 roku Spółka zawarła 87 umów deweloperskich oraz przedwstępnych w ramach Etapu I Osiedle Mierzeja Wiślana co do których będzie dążyć, aby przeniesienie własności z wszystkich umów (i wykazanie przychodów) nastąpiło w IV kwartale 2022 roku. Na wyniki segmentu będą wpływać również wyniki sprzedaży ostatnich etapów Osiedla Podgaje w Krakowie (etap VI i II). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uzyskała pozwolenie na budowę pozostałych etapów przy ul. Mierzeja Wiślana, obejmujących 685 lokali mieszkalnych, z czego kolejny realizowany obejmuje 278 mieszkań, niemniej jednak będą one stanowiły źródło przychodów w kolejnych latach obrotowych.

W ocenie Spółki nadal istotnym czynnikiem wpływającym na wyniki sprzedaży będzie przewidywane utrzymanie stanu spowolnienia koniunktury na rynku nieruchomości, spowodowane dotychczasowymi i niepewnością co do kolejnych podwyżek stóp procentowych oraz istotnym zaostrzeniem przez banki wymogów udzielania kredytów mieszkaniowych, przy jednoczesnym wzroście cen surowców, materiałów i usług skutkującym zwiększeniem kosztów budowy i w konsekwencji koniecznością oferowania lokali mieszkalnych po wyższych cenach, a także szybko postępującą inflacją wpływającą na bieżące koszty życia konsumentów. Dodatkowym czynnikiem może być niepewność związana z wojną w Ukrainie, dalszym jej rozwojem, czasem trwania oraz skutkami gospodarczymi.

W segmencie budowlano-montażowym wysoka inflacja, generująca wzrost cen materiałów stanowić będzie okoliczność mogąca negatywnie wpłynąć na wyniki w tym segmencie w kolejnych okresach sprawozdawczych, podobnie jak osłabienie kursu PLN. Spółka będzie dążyć do zmiany wynagrodzenia w ramach kontraktów, na które mają wpływ powyższe istotne zmiany stosunków gospodarczych.

W segmencie zagranicznym ważnym czynnikiem wpływającym na zapełnienie portfela zleceń, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki, mogą mieć pojawiające się utrudnienia w dostępności pracowników.

Spółka znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. Stabilna pozycja finansowa, niskie zadłużenie, posiadanie otwartej linii kredytowej i poziom gotówki pozwalają uznać, że działalność Spółki jest bezpieczna z punktu widzenia perspektyw jej rozwoju.