



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO SA
za okres dziewięciu miesięcy zakończony
30 września 2022 roku**

**sporządzone zgodnie z
Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34**



SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU.....	12
KOMENTARZ ZARZĄDU DO DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO W TRZECIM KWARTALE 2022 ROKU	13
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	15
1. Informacje ogólne.....	15
2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy	18
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	21
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	21
5. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	21
6. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	24
8. Sezonowość działalności Grupy INPRO SA w prezentowanym okresie	25
9. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	25
10. Czynniki wpływające na wyniki Grupy w kolejnych kwartałach	26
11. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe.	27
12. Informacja o udzielonych przez jednostkę dominującą lub jednostki od niej zależnej poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.	27
13. Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok.....	28
14. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta	28
15. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym	30
16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	31
17. Przychody i koszty	38
18. Podatek dochodowy.....	39
19. Zysk przypadający na jedną akcję.....	39

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	41
21. Wartość firmy z konsolidacji	42
22. Rzeczowe aktywa trwałe	43
23. Nieruchomości inwestycyjne	43
24. Zapasy	43
25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44
26. Pozostałe aktywa finansowe	45
27. Środki pieniężne	45
28. Związanie odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich odwrócenie	46
29. Kapitał zakładowy	46
30. Udziały niekontrolujące.....	47
31. Rezerwy.....	47
32. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	48
33. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu.....	58
34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67
35. Zobowiązania i należności warunkowe	68
36. Zabezpieczenia na aktywach Grupy	68
37. Istotne sprawy sądowe	70
38. Instrumenty finansowe	70
39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	72
SKRÓCONE DANE FINANSOWE INPRO SA	80
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	80
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU.....	81
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	83
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU	85
1. Odniesienie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.....	86
2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	86
3. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	86
4. Przychody i koszty	87
5. Pozostałe aktywa finansowe	88
6. Zapasy	88
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	89
8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, wyemitowane obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	90

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	91
10. Instrumenty finansowe	92
11. Transakcje z podmiotami powiązanymi	93
12. Zobowiązania i należności warunkowe	95
13. Zabezpieczenia na aktywach Spółki	96

Gdańsk, dnia 23.11.2022 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wybrane dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK INPRO SA				
	01.01.2022 -	01.01.2021 -	01.01.2022 -	01.01.2021 -
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	168 522	194 088	35 948	42 577
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	64 166	60 391	13 687	13 248
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 994	36 259	7 678	7 954
Zysk (strata) brutto	29 549	33 386	6 303	7 324
Zysk (strata) netto	23 653	28 154	5 045	6 176
- w tym przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	6 393	6 733	1 364	1 477
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	0,4311	0,5350	0,0920	0,1174
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(19 339)	(15 365)	(4 125)	(3 371)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 666)	(3 425)	(1 422)	(751)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 393	(9 892)	1 150	(2 170)
Przepływy pieniężne netto	(20 612)	(28 682)	(4 397)	(6 292)
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa razem	817 281	722 943	167 826	157 182
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	393 221	309 595	80 747	67 312
Rezerwy na zobowiązania	17 905	22 397	3 677	4 870
Zobowiązania długoterminowe	105 580	96 355	21 680	20 950
Zobowiązania krótkoterminowe	269 736	190 843	55 390	41 493
Kapitał własny	424 060	413 348	87 079	89 870
- w tym przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	30 687	27 086	6 301	5 889
Liczba akcji w szt.	40 040 000	40 040 000	40 040 000	40 040 000
Wartość księgowa na 1 akcję	10,5909	10,3234	2,1748	2,2445
KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO	średni kurs EUR w okresie 01.01.2022-30.09.2022		średni kurs EUR na dzień 30.09.2022	
	4,6880		4,8698	
	średni kurs EUR w okresie 01.01.2021-30.09.2021		średni kurs EUR na dzień 31.12.2021	
	4,5585		4,5994	

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

Wybrane dane dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA				
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
	-	-	-	-
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	57 170	80 628	12 195	17 687
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 401	22 445	3 925	4 924
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 605	11 696	1 409	2 566
Zysk (strata) brutto	14 275	14 293	3 045	3 135
Zysk (strata) netto	13 319	12 167	2 841	2 669
Zysk (strata) na jedną akcję	0,3326	0,3039	0,0710	0,0667
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 087)	(15 329)	(7 271)	(3 363)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 437	5 248	1 587	1 151
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 251	(30 061)	1 973	(6 595)
Przepływy pieniężne netto	(17 399)	(40 142)	(3 711)	(8 806)
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa razem	585 075	488 166	120 144	106 137
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	234 925	141 325	48 241	30 727
Rezerwy na zobowiązania	12 979	16 603	2 665	3 610
Zobowiązania długoterminowe	48 482	48 789	9 956	10 608
Zobowiązania krótkoterminowe	173 464	75 933	35 620	16 509
Kapitał własny	350 150	346 841	71 902	75 410
Liczba akcji w szt.	40 040 000	40 040 000	40 040 000	40 040 000
Wartość księgowa na 1 akcję	8,7450	8,6624	1,7958	1,8834
KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO	średni kurs EUR w okresie 01.01.2022-30.09.2022		średni kurs EUR na dzień 30.09.2022	
	4,6880		4,8698	
	średni kurs EUR w okresie 01.01.2021-30.09.2021		średni kurs EUR na dzień 31.12.2021	
	4,5585		4,5994	

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

		01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
	Nota	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
		w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. PLN
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	168 522	194 088	61 849	80 953
Koszt własny sprzedaży	17	(104 356)	(133 697)	(38 557)	(56 496)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		64 166	60 391	23 292	24 457
Koszty sprzedaży		(8 644)	(6 784)	(2 439)	(2 563)
Koszty ogólnego zarządu		(21 061)	(17 393)	(6 206)	(5 432)
Pozostałe przychody operacyjne		1 933	979	1 228	443
Pozostałe koszty operacyjne		(400)	(934)	(204)	(721)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		35 994	36 259	15 671	16 184
Przychody finansowe		484	131	259	49
Koszty finansowe		(6 929)	(3 004)	(3 049)	(1 156)
Zysk (strata) brutto		29 549	33 386	12 881	15 077
Podatek dochodowy	18	(5 896)	(5 232)	(2 534)	(1 812)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		23 653	28 154	10 347	13 265
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM		23 653	28 154	10 347	13 265
Zysk (strata) netto przypisany:		23 653	28 154	10 347	13 265
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		17 260	21 421	8 750	9 702
- Akcjonariuszom niekontrolującym		6 393	6 733	1 597	3 563
Całkowity dochód ogółem przypisany:		23 653	28 154	10 347	13 265
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		17 260	21 421	8 750	9 702
- Akcjonariuszom niekontrolującym		6 393	6 733	1 597	3 563
Zysk na 1 akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/akcję):					
- podstawowy		0,4311	0,5350	0,2185	0,2423
- rozwodniony		0,4311	0,5350	0,2185	0,2423

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

AKTYWA	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021 (badane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		158 190	155 448
Rzeczowe aktywa trwałe	22	67 088	62 701
Wartość firmy	21	6 708	6 708
Pozostałe wartości niematerialne		184	225
Należności długoterminowe		1 583	2 593
Nieruchomości inwestycyjne	23	79 244	81 558
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		36	22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 347	1 641
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		659 091	567 495
Zapasy	24	560 182	454 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	24 788	22 166
Bieżące aktywa podatkowe		187	30
Pozostałe aktywa finansowe	26	30 933	27 229
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	43 001	63 336
SUMA AKTYWÓW		817 281	722 943

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (CIAĞ DALSZY)**

PASYWA	Nota	30.09.2022	31.12.2021
		(niebadane)	(badane)
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		393 373	386 262
Wyemitowany kapitał akcyjny	29	4 004	4 004
Kapitały rezerwowe		11 051	11 051
Zyski zatrzymane		316 081	308 970
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 237	62 237
Kapitały przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	30	30 687	27 086
Kapitał własny ogółem		424 060	413 348
Zobowiązania długoterminowe		110 224	102 379
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 285	5 559
Rezerwa na zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	31	359	465
Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	32	39 444	30 488
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	32	51 420	50 803
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	33	7 951	8 746
Zobowiązania handlowe i pozostałe	34	6 765	6 318
Zobowiązania krótkoterminowe		282 997	207 216
Rezerwy krótkoterminowe	31	13 261	16 373
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	32	40 557	28 954
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	32	4 036	2 061
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	33	2 599	2 385
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego		593	909
Zobowiązania handlowe i pozostałe	34	221 951	156 534
Stan zobowiązań ogółem		393 221	309 595
SUMA PASYWÓW		817 281	722 943

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
	(niebadane)	(niebadane)
	w tys. PLN	w tys. PLN
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem (brutto)	29 549	33 386
Korekty o pozycje:	(48 888)	(48 751)
Amortyzacja	5 893	5 952
Zapłacony podatek dochodowy	(9 349)	(15 483)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(277)	(29)
Odsetki i dywidendy	6 508	2 102
Zysk/ (strata) na działalności inwestycyjnej	(161)	84
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu należności	(2 270)	(2 067)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zapasów	(105 447)	(59 842)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań	59 747	24 102
Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych kosztów	(314)	(323)
Zmiana stanu rezerw	(3 218)	(3 247)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(19 339)	(15 365)
	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
	(niebadane)	(niebadane)
	w tys. PLN	w tys. PLN
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	218	2 003
Udzielenie pożyczek	-	(30)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(6 563)	(5 398)
Zakup udziałów w jednostkach powiązanych	(321)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 666)	(3 425)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (CIĄG DALSZY)

	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
	(niebadane) w tys. PLN	(niebadane) w tys. PLN
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	109 295	61 366
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(1 843)	(1 757)
Spłata pożyczek/kredytów	(88 719)	(65 606)
Odsetki zapłacone	(3 940)	(1 067)
Dywidendy wypłacone na rzecz:	(10 502)	(21 883)
- akcjonariuszy jednostki dominującej	(10 010)	(20 020)
- udziałowców niekontrolujących	(492)	(1 863)
Emisja dłużnych papierów wartościowych (obligacje)	-	18 500
Inne wydatki finansowe	-	(418)
Inne wpływy finansowe	1 102	973
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 393	(9 892)
Przepływy pieniężne netto razem	(20 612)	(28 682)
Bilansowa zmiana stanu, w tym:	(20 335)	(28 653)
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	277	29
Środki pieniężne na początek okresu	63 340	90 608
Środki pieniężne na koniec okresu	42 728	61 926

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	Razem
Stan na 01.01.2022	4 004	62 237	11 051	308 970	27 086	413 348
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	(10 010)	-	(10 010)
Wypłata dywidendy - akcjonariusze niekontrolujący	-	-	-	1	(2 311)	(2 310)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	17 260	6 393	23 653
Zwiększenie udziału w jednostce zależnej- PI ISA Sp. z o.o.	-	-	-	(140)	(481)	(621)
Stan na 30.09.2022	4 004	62 237	11 051	316 081	30 687	424 060

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy w tym z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	Razem
Stan na 01.01.2021	4 004	62 237	51	299 394	22 634	388 320
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	(20 020)	-	(20 020)
Wypłata dywidendy - akcjonariusze niekontrolującym	-	-	-	(38)	(1 826)	(1 864)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	40 634	6 278	46 912
Kapitał rezerwowy utworzony w celu sfinansowania nabycia akcji własnych Inpro SA	-	-	11 000	(11 000)	-	-
Stan na 31.12.2021	4 004	62 237	11 051	308 970	27 086	413 348

KOMENTARZ ZARZĄDU DO DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO W TRZECIM KWARTALE 2022 ROKU

Rekordowy wzrost stóp procentowych i rekomendacje KNF coraz silniej ograniczające akcję kredytową, skutkowały dalszym spadkiem popytu na rynku mieszkaniowym. Sprzedaż mieszkań w kraju w trzecim kwartale 2022 roku wyniosła jedynie 6,6 tys. mieszkań, czyli o 56 % mniej niż w porównywalnym kwartale ubiegłego roku. Do sprzedaży wprowadzono ponad 7,2 tys. lokali (48 % mniej r/r), oferta na koniec kwartału wyniosła 51,4 tys. mieszkań. W większości miast średnie ceny mieszkań, które były w ofercie, nieznacznie wzrosły w porównaniu z poprzednim kwartałem.¹

Narastająco za dziewięć miesięcy 2022 roku Grupa INPRO SA podpisała łącznie 279 umów przedwstępnych sprzedaży lokali netto (liczonych jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z: umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci będący osobami fizycznymi oraz umów dotyczących lokali usługowych / użytkowych), co stanowi 52 % mniej w porównaniu do stanu za 9 miesięcy 2021 roku.

W okresie lipiec - wrzesień 2022 roku INPRO SA podpisała 46 umów przedwstępnych netto. Spółka zależna - DOMESTA Sp. z o.o. zawarła w trzecim kwartale 2022 roku 33 umowy przedwstępne netto, zatem cała Grupa INPRO podpisała łącznie 79 umów przedwstępnych netto. Oznacza to spadek wolumenu sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 52 %.

W III kwartale br. Grupa Kapitałowa INPRO przekazała łącznie 120 lokali i było to o 36 % mniej niż w III kwartale 2021 roku, kiedy to Grupa wydała 187 mieszkań. Narastająco za dziewięć miesięcy bieżącego roku Grupa wydała łącznie 293 lokali w porównaniu z 408 lokalami w roku ubiegłym (spadek o 28 %). W okresie styczeń-wrzesień 2022 r. INPRO SA oddała do użytkowania 4 budynki wielorodzinne na osiedlu Optima IV (124 lokale), jeden budynek Optima V (24 lokale) oraz budynek w Pruszczu Gdańskim – Debiut IV (62 lokale). Natomiast DOMESTA Sp. z o.o. zakończyła prace przy budynku A-B i C na osiedlu Robinia (łącznie 52 lokale), przy budynku D na Osiedlu Traffic (64 lokale) oraz przy budynkach nr 2 i 7 na osiedlu Havlove (56 lokali).

Za pierwsze dziewięć miesięcy 2022 roku Grupa INPRO zanotowała przychód ze sprzedaży na poziomie 168,5 mln zł, czyli o 13 % mniej niż w porównywalnym okresie roku poprzedniego. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł około 64,2 mln zł (6 % wzrostu). Rentowność netto nieznacznie spadła do poziomu 14 % - całkowity dochód ogółem za dziewięć miesięcy 2022 r. wyniósł 23,7 mln zł (spadek o 16 %).

Do końca roku 2022 Spółki INPRO i DOMESTA przy założeniu braku opóźnień w procedurach administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie zakończyły lub zakończą jeszcze następujące projekty:

- Osiedle Leszczynowy Park budynki 1, 3 (XI'2022),
- Osiedle Start etap II (XI'2022),
- Osiedle Brawo II (XI'2022),
- Osiedle Ostoja etap II (XI'2022),
- Osiedle Koncept etap I (XI'2022).

Łącznie w całym roku 2022 Grupa planuje oddać do użytkowania 932 lokale. Dla porównania w 2021 roku Grupa w całym roku oddała do użytkowania łącznie 694 lokali.

W okresie 01.01.2022-30.09.2022 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży następujące przedsięwzięcia (łącznie 1.257 lokale):

- Osiedle Koncept etap II w Gdańsku (176 lokali),
- Apartamenty w Mikołajkach (105 lokali),
- Osiedle PROLOG w Olsztynie etap I (70 lokali) oraz etap II (124 lokali),
- Osiedle FORMA etap I w Elblągu (68 lokali),
- Osiedle Optima etap VII (138 lokali),
- Osiedle Optima etap VIII (85 lokali),
- Osiedle Synteza (137 lokali),

¹ Na podstawie opracowania JLL Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2022 rok.

- Osiedle City Park II w Gdańsku (209 lokali),
- Osiedle Urzeka w Gdańsku budynki nr 1 i 2 (105 lokali) oraz nr 3 (40 lokali).

W ostatnim kwartale roku planowane jest wprowadzenie do oferty następujących lokalizacji

- Osiedle Kampinowska w Gdańsku budynki 1, 2, 3 (48 lokali),
- Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 4 (28 lokali).

Łącznie Grupa w 2022 r. planuje wprowadzić do oferty 1.333 nowych mieszkań i domów. Decyzje dotyczące możliwości wprowadzenia kolejnych przedsięwzięć deweloperskich do sprzedaży uzależnione będą przede wszystkim od popytu ze strony potencjalnych nabywców, w szczególności z uwzględnieniem negatywnego wpływu na rynek wysokich stóp procentowych i rekomendacji KNF w sprawie liczenia zdolności kredytowej.

Grupa Kapitałowa INPRO SA

Za pierwsze trzy kwartały roku obrotowego 2022 Grupa wypracowała niższe przychody aniżeli w analogicznym okresie roku poprzedniego, wyniosły one bowiem 168,5 mln zł, co stanowiło spadek o około 25,6 mln zł (czyli o 13 %) w porównaniu do wyników 2021 roku.

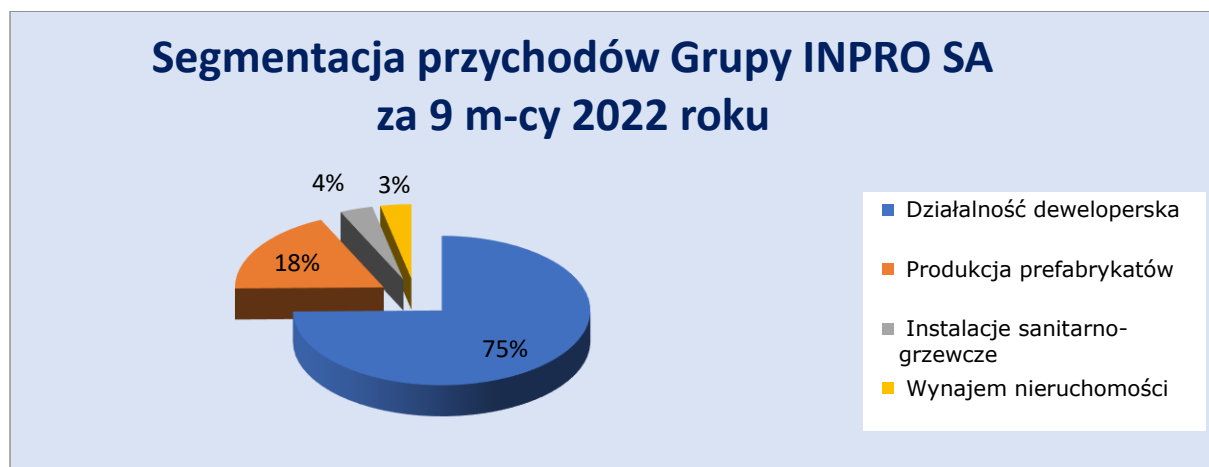
Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł około 64,2 mln zł, czyli o 6 % więcej niż w ubiegłym okresie. Rentowność sprzedaży brutto wyniosła 38 % w porównaniu do 31 % (znaczny udział w sprzedaży segmentu produkcji prefabrykatów, który zanotował w okresie sprawozdawczym dobrą rentowność sprzedaży brutto). Z uwagi na wzrost poziomu kosztów zarządu i sprzedaży o 23 % (wzrost kosztów wynagrodzeń, wyższy koszt sprzedaży zagranicznej prefabrykatów, inflacja oraz wzrost cen energii), wskaźnik rentowności netto Grupy spadł z 15 % na 14 %.

W bilansie charakterystyczny jest znaczny wzrost poziomu zapasów i spadek poziomu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, a po stronie pasywnej wyższy poziom zadłużenia kredytowego i wyższy poziom wpłaconych zaliczek na poczet zakupu lokali (zobowiązania handlowe i pozostałe).

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy na dzień 30.09.2022 r. liczony jako iloraz łącznego zadłużenia finansowego pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kapitałów własnych wyniósł 0,24 (przy uwzględnieniu środków na rachunkach powierniczych wyniósł 0,17).

Rachunek przepływów pieniężnych za dziewięć miesięcy 2022 roku generuje dodatnie przepływy jedynie na poziomie działalności finansowej. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej wynikają głównie ze wzrostu poziomu zapasów. Ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej związane są z kosztem nabycia środków trwałych (głównie nakłady DOMESTY Sp. z o. o. na II etap biurowca). Przepływy na działalności finansowej są dodatnie z uwagi na uruchomienie środków kredytowych.

Udział poszczególnych segmentów działalności w przychodach Grupy Kapitałowej za pierwsze trzy kwartały 2022 roku przedstawia poniższy wykres:



INPRO SA

Spółka INPRO zanotowała spadek poziomu przychodów ze sprzedaży za trzy kwartały 2022 roku w porównaniu do takiego samego okresu roku poprzedniego (57,2 mln zł w odniesieniu do 80,6 mln zł, spadek o 29 %). W bieżącym roku spółka wydała klientom o 36 % lokali mniej niż w roku poprzednim.

Zysk brutto ze sprzedaży za dziewięć miesięcy roku 2022 wyniósł około 18,4 mln zł i był o 18 % niższy niż w analogicznym okresie roku 2021. Zysk netto osiągnął pułap 13,3 mln zł (w odniesieniu do 12,2 mln zł na koniec września 2021 r.). Rentowność sprzedaży brutto wzrosła w okresie sprawozdawczym z 28 % do 32 %, zaś rentowność netto z 15 % do 23 %.

Koszty zarządu wzrosły o 24 % (wzrost poziomu wynagrodzeń, inflacja i wzrost cen energii), koszty sprzedaży pozostały na tym samym poziomie.

Wskaźnik zadłużenia netto na dzień 30.09.2022 r. liczony jako iloraz łącznego zadłużenia finansowego pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kapitałów własnych wyniósł 0,14 (przy uwzględnieniu środków na rachunkach powierniczych wyniósł 0,07).

W bilansie zauważalny jest znaczny wzrost poziomu wpłaconych zaliczek na poczet zakupu lokali (zobowiązania handlowe i pozostałe) i wzrost zadłużenia kredytowego, po stronie aktywów obniżył się poziom środków pieniężnych, a wzrosły zapasy.

W rachunku przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2022 r. INPRO SA uzyskała dodatnie przepływy na poziomie działalności inwestycyjnej – głównie z uwagi na dywidendę wypłaconą przez podmioty zależne oraz na poziomie działalności finansowej – uruchomienie środków kredytowych.

Przepływy na działalności operacyjnej są ujemne głównie ze względu na wzrost poziomu zapasów.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa INPRO SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej INPRO SA i jej spółek zależnych (patrz nota 2). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje dane finansowe za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku wraz z danymi porównawczymi za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej INPRO SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych (INPRO SA oraz DOMESTA Sp. z o.o.).

Dodatkowo spółki w ramach Grupy zajmują się:

- aranżacją i wykończeniem mieszkań (SML Sp. z o.o.),
- produkcją prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych dla budownictwa ogólnego, przemysłowego i komunalnego (Inbet Sp. z o.o.),
- instalacjami sanitarno – grzewczymi (PI ISA Sp. z o.o.),
- wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi (Hotel Mikołajki Sp. z o.o. oraz Dom Zdrojowy Sp. z o.o.).

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

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

Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego, pod numerem KRS 306071. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 008141071 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 589-000-85-40.

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

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy INPRO SA nie uległ żadnym zmianom i na dzień 30.09.2022 r. wyniósł 4.004.000,00 zł, na co składa się:

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

Według stanu na dzień 23 listopada 2022 roku, 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	9.460.000	946.000	23,63%	9.460.000	23,63%
Grażyna Dąbrowska - Stefaniak	A	5.640.000	564.000	14,09%	5.640.000	14,09%
Monika Stefaniak	A	1.410.000	141.000	3,52%	1.410.000	3,52%
Wojciech Stefaniak	A	1.410.000	141.000	3,52%	1.410.000	3,52%
Nationale Nederlanden OFE	A	2.100.000	210.000	17,93%	2.100.000	17,93%
	B	5.077.704	507.770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.932.296	493.230	12,31%	4.932.296	12,31%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

W końcówce 2021 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu miały miejsce następujące zmiany w akcjonariacie Spółki:

- W dniu 13 grudnia 2021 r. zmarł akcjonariusz spółki Pan Piotr Stefaniak.
- W dniu 27 stycznia 2022 r. Spółka INPRO SA otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wystosowane przez Panią Grażynę Marię Dąbrowską-Stefaniak, Panią Monikę Annę Stefaniak oraz Pana Wojciecha Kacpra Stefaniaka jako spadkobierców zmarłego w dniu 13 grudnia 2021 r. akcjonariusza spółki Pana Piotra Stefaniaka. W zawiadomieniu tym wskazano, iż wyżej wymienieni nabyli spadek po zmarłym Piotrze Stefaniaku w udziałach po 1/3 części spadku oraz, że na dzień zawiadomienia spadkobiercy nie dokonali działu spadku i tym samym są współuprawnieni z akcji zmarłego Piotra Stefaniaka i wykonują swoje prawa w spółce przez wspólnego przedstawiciela w osobie Pani Moniki Anny Stefaniak, zaś za świadczenia związane z akcjami odpowiadają solidarnie. Pan Wojciech Stefaniak jako członek Rady Nadzorczej Spółki skierował także zawiadomienie w trybie art. 19 MAR (Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE). Spółka informowała o otrzymaniu tych zawiadomień w swoich raportach bieżących nr 4/2022 i 5/2022.
- W dniu 2 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała od Pani Grażyny Marii Dąbrowskiej - Stefaniak, Pani Moniki Anny Stefaniak oraz Pana Wojciecha Kacpra Stefaniaka datowane na dzień 1 czerwca 2022 roku zawiadomienie o zawarciu porozumienia dotyczącego zgodnego głosowania z akcji otrzymanych w ramach spadku na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. Na dzień sporządzenia tegoż zawiadomienia Zawiadamiający jako strony

Porozumienia posiadali łącznie 8.460.000 akcji Spółki uprawniających do takiej samej liczby głosów co stanowi 21,13% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów, przy czym stan posiadania poszczególnych osób uwzględniający dokonanie podziału spadku oraz zapisanie akcji na rachunkach poszczególnych osób prezentował się jak poniżej:

- o Grażyna Maria Dąbrowska-Stefaniak posiadała 5.640.000 akcji Spółki uprawniających do takiej samej liczby głosów co stanowi 14,09% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów,
- o Monika Anna Stefaniak posiadała 1.410.000 akcji Spółki uprawniających do takiej samej liczby głosów co stanowi 3,52% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów
- o Wojciech Kacper Stefaniak posiadał 1.410.000 akcji Spółki uprawniających do takiej samej liczby głosów co stanowi 3,52% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.

Pan Wojciech Stefaniak jako członek Rady Nadzorczej Spółki skierował także stosowne zawiadomienie w trybie art. 19 MAR.

Spółka informowała o otrzymaniu tych zawiadomień w swoich raportach bieżących nr 17/2022 i 18/2022.

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r. nie wystąpiły inne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu na dzień 30.09.2022 r

W okresie po dniu 30.09.2022 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

W okresie tym nie nastąpiła również żadna zmiana w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki INPRO SA na dzień 23.11.2022 r. i na dzień 30.09.2022 r. przedstawiał się następująco:

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Zarząd		
Krzysztof Maraszek – Prezes Zarządu	10.010.000	1.001.000 zł
Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu	9.460.000	946.000 zł
Razem	19.470.000	1.947.000 zł

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Rada Nadzorcza		
Wojciech Stefaniak – członek RN	1.410.000	141.000 zł
Razem	1.410.000	141.000 zł

Członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy.

Na dzień 30.09.2022 r. akcje Spółki INPRO SA były akcjami notowanymi na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

Biegły Rewident:

MOORE POLSKA AUDYT SP. Z O.O.

ul. Grzybowska 87

00-844 Warszawa

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 4326.

2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy

2.1 Skład Grupy Kapitałowej i jego zmiany

Na dzień 30 września 2022 r. w skład Grupy wchodzi INPRO SA oraz następujące spółki zależne:

I.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w prawach głosu %	Cena nabycia udziałów
1.	Inbet Sp. z o.o.	Kolbudy, ul. Przemysłowa 10	Produkcja prefabrykatów betonowych i żelbetonowych	80,32%	80,32%	10 907
2.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	19 120
3.	DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Budowlanych 68B	Działalność deweloperska, generalne wykonawstwo budynków mieszkalnych	59,57%	59,57%	13 926
4.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	17 984**
5.	PI ISA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8/6	Instalacje sanitarno-grzewcze	100,00%*	100%*	2 804
6.	SML Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Usługi budowlane, aranżacje i wykończenie mieszkań	100,00%	100,00%	201
						64 942

*W dniu 7.09.2022 r. spółka Inpro SA dokonała zakupu dodatkowych udziałów w PI ISA Sp. z o.o., w związku z czym zaangażowanie kapitałowe w tej spółce zależnej wzrosło z 76,92% do 100%. Do dnia publikacji niniejszego raportu transakcja ta nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

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

Skład Grupy INPRO na dzień 31.12.2021 r.:

I.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w prawach głosu %	Cena nabycia udziałów
1.	Inbet Sp. z o.o.	Kolbudy, ul. Przemysłowa 10	Produkcja prefabrykatów betonowych i żelbetonowych	80,32%	80,32%	10 907
2.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	19 120
3.	DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Budowlanych 68B	Działalność deweloperska, generalne wykonawstwo budynków mieszkalnych	59,57%	59,57%	13 926
4.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	17 984*
5.	PI ISA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8/6	Instalacje sanitarno-grzewcze	76,92%	76,92%	2 183
6.	SML Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Usługi budowlane wykończeniowe	100,00%	100,00%	201
						64 321

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

Na dzień 30 września 2022 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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

Zmiany w składzie i strukturze Grupy w okresie 01.01.2022 r.- 30.09.2022 r.

W okresie od 01.01.2022-30.09.2022 r. nie było zmian w składzie Grupy Kapitałowej Inpro. **Nastąpiło natomiast zwiększenie zaangażowania kapitałowego w jednej ze spółek zależnych – PI ISA Sp. z o.o.** W dniu 7 września 2022 roku spółka INPRO SA zawarła bowiem umowę nabycia 81 udziałów o wartości nominalnej 200,00 zł każdy udział, stanowiących 23,08% w kapitale zakładowym spółki Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o. (KRS 0000064299) za cenę 615.000,00 zł. W wyniku tej transakcji INPRO SA stała się właścicielem 100% kapitału zakładowego PI ISA Sp. z o.o.

Udział Grupy w kapitale zakładowym PI ISA Sp. z o.o.	ilość posiadanych udziałów	udział % w kapitale
na 01/01/2022	270	76,92%
na 30/09/2022	351	100%

Spółki wyłączone z konsolidacji na dzień 30.09.2022 r. oraz na dzień 31.12.2021 r.:

Wszystkie spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją metodą pełną. W spółkach zależnych od INPRO SA nie występują udziały w podmiotach niekontrolowanych.

2.2 Kapitał podstawowy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Kapitał podstawowy poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy INPRO według stanu na 30.09.2022 roku:

Podmiot	Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2022 r
INPRO SA	4 004
DOMESTA Sp. z o.o.	301
Inbet Sp. z o.o.	13 791
Dom Zdrowy Sp. z o.o.	19 140
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	17 980
Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.	80
SML Sp. z o.o.	200

2.3 Zabezpieczenia ustanowione na udziałach w jednostkach zależnych

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

	30.09.2022	31.12.2021
Zabezpieczenia na udziałach INPRO SA w jednostkach zależnych	17 980	17 980
Razem	17 980	17 980

Zabezpieczenia na udziałach INPRO S.A. zarówno na dzień 30.09.2022 r. jak i 31.12.2021 r. dotyczyły zastawu rejestrowego z dnia 04.10.2017 r. na udziałach Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. w kwocie łącznej 17.980 tys. zł dla następującej umowy kredytowej:

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

Warunki zaspokojenia roszczeń w przypadku niespłacenia całości lub części wierzytelności zabezpieczonej mogą nastąpić poprzez zaspokojenie roszczeń Zastawnika według wyboru w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub poprzez sprzedaż w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez komornika lub notariusza. Z dniem wpisu przedmiotowego zastawu do rejestru zastawów prowadzonego przez SR Gdańsk - Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów (czyli z dniem 16.11.2017 r.), rozwiązaniu uległa Umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowego na prawach z dnia 5 września 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz Umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowego na prawach z dnia 23 maja 2013 r.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Na dzień 30.09.2022 r. oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **skład Zarządu** jednostki dominującej był następujący:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| - Krzysztof Maraszek | - Prezes Zarządu |
| - Zbigniew Lewiński | - Wiceprezes Zarządu |
| - Robert Maraszek | - Wiceprezes Zarządu |
| - Marcin Stefaniak | - Wiceprezes Zarządu |

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu- patrz struktura akcjonariatu- nota 1.

Na dzień 30.09.2022 r. w **skład Rady Nadzorczej** INPRO SA wchodził:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Jerzy Glanc | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Krzysztof Gąsak | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| - Łukasz Maraszek | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| - Beata Krzyżagórska-Żurek | - Członek Niezależny Rady Nadzorczej |
| - Mariusz Linda | - Członek Niezależny Rady Nadzorczej |
| - Szymon Lewiński | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Wojciech Stefaniak | - Członek Rady Nadzorczej |

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje **Komitet Audytu** w składzie na dzień 30.09.2022 r.:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Beata Krzyżagórska-Żurek | - członek niezależny, Przewodniczący Komitetu Audytu; |
| - Mariusz Linda | - członek niezależny Komitetu Audytu; |
| - Jerzy Glanc | - członek Komitetu Audytu. |

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku zostało zatwierdzone dnia 23 listopada 2022 roku przez Zarząd do publikacji w dniu 24 listopada 2022 roku.

5. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

5.1 Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30.09.2022 r.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać

łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

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

5.2 Polityka rachunkowości oraz standardy zastosowane po raz pierwszy

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- o Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych;
- o Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania;
- o Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- o Roczny program poprawek 2018-2020- poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”- (Opłaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych), MSR 41 „Rolnictwo”- (Opodatkowanie przy ustalaniu wartości godziwej) oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”;

Zmiany w wyżej wymienionych standardach nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

5.3 Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, które wejdą w życie po dniu bilansowym

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską, bądź zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale weszły lub wejdą w życie po dniu bilansowym.

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR oraz zatwierdzone do stosowania w UE:

Do zastosowania pierwszy raz po 1 stycznia 2023 roku

- o Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce- kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości;
- o Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych;
- o MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17;

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

Do zastosowania pierwszy raz po 1 stycznia 2023 roku:

- o Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych- klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe;
- o Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”- podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji.
- o Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9- informacje porównawcze

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 r., ale odrzucone lub odroczone przez UE:

- o MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
- o Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.

Według wstępnej oceny Grupy wdrożenie standardów i interpretacji oczekujących na zatwierdzenie przez UE nie będzie mieć istotnego wpływu na skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe. Zarząd jednostki dominującej przeprowadzi jednak dodatkowo szczegółową analizę wpływu powyższych zmian na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

6. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	30.09.2022	31.12.2021
EURO	4,8698	4,5994
Kurs średni, liczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
EURO	4,6880	4,5585

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

7.1 Profesjonalny osąd

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

Stopa dyskontowa

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

7.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 30 września 2022 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

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

8. Sezonowość działalności Grupy INPRO SA w prezentowanym okresie

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

Działalność pozostałych Spółek Grupy nie charakteryzuje się sezonowością.

W okresie sprawozdawczym nie zanotowano znaczących odchyleń w porównaniu do innych okresów wynikających z sezonowości.

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

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy za trzy kwartały 2022 roku:

- przedsprzedaż Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2022 r., rozumiana jako ilość podpisanych umów przedwstępnych netto (w rozumieniu zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z: umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci będący osobami fizycznymi oraz umów dotyczących lokali usługowych / użytkowych), była niższa niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego (spadek o 52 % do wartości 279 umów netto),
- w związku ze specyficznym charakterem cyklu deweloperskiego, przychody z działalności księgowane są po okresie około 2-3 lat od daty rozpoczęcia projektu deweloperskiego, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i wydaniu lokali kupującym. W okresie styczeń-wrzesień 2022 r. INPRO SA oddała do użytkowania 4 budynki wielorodzinne na osiedlu Optima IV (124 lokale), jeden budynek Optima V (24 lokale) oraz budynek w Pruszczu

Gdańskim – Debiut IV (62 lokale). Natomiast DOMESTA Sp. z o.o. zakończyła prace przy budynku A-B i C na osiedlu Robinia (łącznie 52 lokale), przy budynku D na Osiedlu Traffic (64 lokale) oraz przy budynkach nr 2 i 7 na osiedlu Havlove (56 lokali).

- łączna ilość wydań w przedmiotowym okresie wyniosła 293 lokale w porównaniu z 408 lokalami w roku ubiegłym (spadek o 28 %).

Wpływ epidemii SARS-CoV-2 na rynek deweloperski, prefabrykatów oraz hotelowy w okresie sprawozdawczym nie był znaczący.

Wydarzeniem wpływającym zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i po dniu bilansowym, na sytuację nie tylko Grupy Kapitałowej, ale gospodarki całego regionu, był atak wojsk rosyjskich na teren Ukrainy w lutym bieżącego roku. Konflikt na Ukrainie wywołał nie tylko obawy i niepewność społeczeństwa, ale także wpłynął istotnie na funkcjonowanie gospodarki (głównie z uwagi na wzrost cen ropy naftowej i energii).

W pierwszych tygodniach konfliktu na Ukrainie zauważalny był spadek popytu na rynku deweloperskim oraz fala rezygnacji z podpisanych już umów rezerwacyjnych (tak jak miało to miejsce bezpośrednio po wybuchu pandemii SARS-CoV-2).

Kolejnym negatywnym czynnikiem (aktualnie najsilniej ograniczającym popyt na rynku) był wzrost stóp procentowych i rekomendacje KNF dotyczące badania zdolności kredytowej, obniżające zdolność do zaciągnięcia kredytu hipotecznego przez potencjalnych nabywców. W chwili obecnej występuje popyt na mieszkania głównie ze strony klientów, którzy chcą ulokować posiadane nadwyżki finansowe i uchronić swe oszczędności od wysokiej inflacji.

Obawy budzą stale rosnące stopy procentowe i wysokie koszty robocizny oraz materiałów i energii (choć w przypadku materiałów zauważalne już jest wyhamowanie tendencji wzrostowej). Wysokie ceny stali wpływały negatywnie na rentowność produkcji spółki Inbet, jednakże przy zastosowaniu bardziej elastycznej polityki cenowej sprzedaży, spółce udało się poprawić wskaźniki rentowności. Pozytywną stroną jest to, iż Grupa nie zaobserwowała takiego poziomu odpływu pracowników ukraińskich z branży budowlanej, który istotnie wpływałby na jej zdolności produkcyjne. Rośnie popyt i ceny na rynku najmu (z uwagi na napływ uchodźców z Ukrainy), co w dłuższej perspektywie czasowej powinno pobudzić popyt na rynku deweloperskim.

Skutki konfliktu na Ukrainie w pierwszych tygodniach odczuła także branża hotelowa w Grupie – wystąpił niższy niż zazwyczaj poziom obłożenia oraz rezerwacji. W okresie wakacyjnym poziom obłożenia w hotelach był wysoki, średnia cena za hotel wzrosła, jednakże rezerwacje pobytu dokonywane były zaledwie na kilka dni przed przyjazdem gości, nie jak w latach wcześniejszych na kilka tygodni przed wykonaniem usługi.

10. Czynniki wpływające na wyniki Grupy w kolejnych kwartałach

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

- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym (ciągły, rekordowy wzrost stóp procentowych),
- polityka banków w zakresie kredytowania hipotecznego, gotowość do oferowania rachunków powierniczych i kredytów dla deweloperów,
- wpływ sytuacji na Ukrainie oraz sytuacji epidemicznej wywołanej koronawirusem SARS-CoV-2 na gospodarkę kraju i świata (w tym głównie wzrost inflacji),
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (znaczny wzrost kosztów materiałów i wykonawstwa, niska dostępność gruntów pod realizację nowych przedsięwzięć deweloperskich),
- działania regulacyjne rządu oraz zmiany przepisów prawa, w szczególności wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, rozwój realizacji inwestycji bazujących na przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, realizacja przyjętej polityki Narodowego

Programu Mieszkaniowego, przyjęcie rządowego programu „Mieszkanie bez wkładu własnego”, a także inne zmiany legislacyjne w sferze szeroko pojętego prawa budowanego oraz urbanistycznego,

- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych.

Na dzień dzisiejszy, z uwagi na dynamicznie zmieniające się warunki, Zarząd INPRO SA nie może w sposób jednoznaczny określić wpływu sytuacji w kraju (wysokie stopy procentowe i inflacja, rekomendacje KNF) na działalność w perspektywie długofalowej, wyniki finansowe i możliwości rozwoju Grupy Kapitałowej.

Grupa podjęła działania dostosowujące swoją ofertę do aktualnego popytu – promowane są lokalizacje pod zakup przez klientów gotówkowych oraz lokalizacje atrakcyjne dla klientów chcących kupić mieszkanie z przeznaczeniem na wynajem. Analizowane są koszty budowy zarówno na etapie budżetowania jak i budowy, planowane są działania ograniczające zużycie energii w nadchodzącym okresie zimowym. Pomimo tych działań należy spodziewać się pewnego obniżenia rentowności działania, ponieważ dynamika wzrostu strony kosztowej jest wyższa niż dynamika wzrostu cen sprzedaży.

Z uwagi na ratalny charakter płatności za kupowane lokale, wysoki poziom środków na rachunkach powierniczych, pozyskane finansowanie kredytowe prowadzonych inwestycji, w tym poprzez emisję obligacji oraz dostępne finansowanie w ramach kredytu obrotowego w rachunku bieżącym (plus kredyt obrotowy INPRO w kwocie 15 mln zł oraz spółki DOMESTA w kwocie 10 mln zł - oba w Alior Bank SA z zabezpieczeniem w ramach gwarancji płynnościowych BGK), na chwilę obecną nie widzimy ryzyka znacznego obniżenia płynności Spółek INPRO oraz DOMESTA w najbliższych miesiącach, przy uwzględnieniu czynników wskazanych powyżej. Kontynuacja działalności w ocenie Zarządu nie jest w chwili obecnej zagrożona.

Działalność hotelowa po dobrym sezonie letnim zagwarantowała sobie środki finansowe na kolejne miesiące roku. Przed tą branżą jest jednak sporo wyzwań, takich jak rosnące koszty działalności (wysoka inflacja, wysokie koszty energii) oraz tendencja klientów do dokonywania rezerwacji krótko przed przyjazdem do hotelu.

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

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

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

W przedmiotowym okresie INPRO SA oraz jednostki od niej zależne nie udzieliły innych niż opisane w nocie 14 znaczących poręczeń kredytów, pożyczek, ani gwarancji.

W dniu 22.02.2022 r. mBank SA wystawił na zlecenie INPRO SA gwarancję dobrego wykonania w kwocie 2.537.220,58 zł na rzecz Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z terminem obowiązywania 30.09.2027 r., przy czym gwarancja ulega redukcji do wysokości 761.166,17 zł po otrzymaniu przez bank protokołu końcowego odbioru robót i stanowi zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady. Gwarancja została wystawiona w celu zagwarantowania prawidłowego wykonania umowy drogowej, która została podpisana przez INPRO i GDDKiA – dotyczy przebudowy układu drogowego ul. Jana III Sobieskiego i ul. Kombatantów w Rumi. Na podstawie aneksu z dnia 23.09.2022 r. termin ważności gwarancji przedłużony został do dnia 31.12.2027 rok.

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok obrotowy 2022.

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

- a) W okresie 01.01. – 30.09.2022 r. Grupa zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

Bank	Kwota w tys. zł	Szczegóły- nr raportu bieżącego
mBank SA	23 920	RB 3/2022 z 20.01.2022
mBank SA	35 940	RB 11/2022 z 22.04.2022
SGB Bank SA	8 000	-
Bank Spółdzielczy w Skórczu	5 000	-
Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi w konsorcjum z Bankiem Spółdzielczym w Starogardzie Gdańskim	10 000	-
mBank SA	15 370	RB 25/2022 z 4.08.2022
Powiślański Bank Spółdzielczy w Kwidzynie	5 000	-
RAZEM	103 230	

Wszystkie zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych na dzień 30.09.2022 r. zostały zestawione w nocie nr 32 do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2022 r.

- b) W okresie 01.01. – 30.09.2022 r. Grupa zawarła nowe umowy leasingowe o łącznej wartości 1.236 tys. zł. Wszystkie zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 30.09.2022 r. zostały zestawione w nocie nr 33 do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2022 r.
- c) W dniu 25.01.2022 r. INPRO podpisała umowę zakupu gruntu w Rotmance. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- d) W dniu 10.02.2022 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00323464/3 oraz GD1G/00330080/9, hipoteki umownej łącznej do kwoty 32.850 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego finansującego koszt budowy osiedla Optima IV w Gdańsku w kwocie 21.900 tys. zł, udzielonego przez mBank SA.
- e) W dniu 24.02.2022 r. Uniwersytet Morski w Gdyni przekazał do publicznej wiadomości informację, że spółka DOMESTA złożyła najwyższą ofertę i tym samym wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego do działki w mieście Gdańsk przy ulicy Mariana Smoluchowskiego. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- f) Na posiedzeniu w dniu 1 marca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki INPRO SA podjęła uchwałę nr 1/2022 o zmianie treści uchwały Rady Nadzorczej numer 1/2021 z dnia 12 marca 2021 roku w zakresie określenia podmiotu uprawnionego do: i) Sporządzenia przeglądów sprawozdań finansowych za lata 2021-2023, a mianowicie przeglądu sprawozdania jednostkowego INPRO SA oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej INPRO SA; ii) Sporządzenia

badania rocznego sprawozdania finansowego według stanu na dzień 31 grudnia lat 2021, 2022, 2023, tj. badania sprawozdania jednostkowego INPRO SA oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej INPRO SA i ustaliła, że podmiotem tym w miejsce Moore Rewit Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku będzie Moore Polska Audyt spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4326. Powyższa uchwała została podjęta w związku z informacją przekazaną przez Moore Rewit Audyt Sp. z o.o. wskazującą, że w dniu 3 stycznia 2022 roku został zakończony proces, w wyniku którego Moore Rewit Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa („ZCP”) do spółki Moore Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W ramach ZCP stanowiącego wyodrębniony organizacyjnie i finansowo ze struktury Moore Rewit Audyt sp. z o.o. zespół składników materialnych i niematerialnych, na spółkę Moore Polska Audyt sp. z o.o. przeniesione zostały wszelkie prawa i obowiązki z dotychczasowych umów o przeprowadzanie rewizji finansowej.

- g) W dniu 14.03.2022 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym DOMESTA Sp. z o.o. została ujawniona zmiana w składzie Zarządu spółki w związku ze śmiercią w dniu 23.01.2022r. Wiceprezesa Zarządu Pana Edmunda Schülke. W składzie organu upoważnionego do reprezentowania spółki pozostali Pan Przemysław Maraszek jako Prezes Zarządu oraz Pan Zygmunt Mulewski, Członek Zarządu.
- h) W dniu 30.03.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. zawarła porozumienie ze spółką 4 Invest Sp. z o.o. w restrukturyzacji w sprawie wymiany (sprzedaży) działki spółki DOMESTA w zamian za nakłady na infrastrukturę drogową i techniczną w Gdańsku przy ul. Guderskiego.
- i) W dniu 13.04.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży części działki położonej w Gdańsku, przy ul. Guderskiego (sprzedaż dotyczy powierzchni 0,1692 ha). Cena sprzedaży gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta
- j) W dniu 14.04.2022 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00330247/8 hipoteki umownej do kwoty 48.600 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego finansującego koszt budowy osiedla Start II w Gdańsku w kwocie 32.400 tys. zł, udzielonego przez mBank SA.
- k) W dniu 29.04.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. zakupiła od ENERGA – Operator SA działkę o powierzchni 0,0093 ha w Gdańsku.
- l) W dniu 17.05.2022 r. Zarząd INPRO SA podjął decyzję o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2021 w kwocie 0,25 zł na każdą akcję (łącznie 10.010.000zł).
- m) W dniu 31.05.2022 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD2W/00040638/7 hipoteki umownej do kwoty 52.500 tys. zł, na aktywach Domu Zdrojowego Sp. z o.o., stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty wyemitowanych przez INPRO SA w dniu 7 października 2021 r. obligacji serii C w kwocie łącznej 35.000.000 zł.
- n) W dniu 20.06.2022 r. INPRO SA wygrała przetarg na zakup nieruchomości położonej w Elblągu. Cena zakupu gruntu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- o) W dniu 22.07.2022 r. INPRO SA podpisała z mBank SA aneksy do dwóch umów kredytu obrotowego- odpowiednio w kwocie 21.900 tys. zł (finansowanie budowy osiedla Optima IV w Gdańsku) oraz w kwocie 32.400 tys. zł (finansowanie budowy osiedla Start II w Gdańsku). Na podstawie aneksów w związku z uwolnieniem środków pieniężnych z mieszkaniowych rachunków powierniczych obydwie kredyty zostały przedterminowo zamknięte.
- p) W dniu 18.08.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki DOMESTA Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku podjęła uchwałę nr 7/2022 w sprawie ustanowienia Programu Motywacyjnego dla Prezesa Zarządu Spółki Przemysława Maraszka, którego warunki zostały

bliżej opisane w raporcie bieżącym nr 26/2022 z dnia 18.08.2022 r. Realizacja Programu Motywacyjnego przewidziana jest na lata 2022-2026.

- q) W dniu 22.08.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku podjęła uchwałę nr 1/08/2022 w sprawie zwrotu na rzecz Emitenta kwoty uiszczonej przez INPRO SA na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 sierpnia 2004 r. oraz na mocy uchwały nr 1/07/2006 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 11 lipca 2006 r., dotyczącej dopłat do kapitału w łącznej wysokości 1.916.335,99 zł.
- r) W dniu 23.08.2022 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Optima IV w Gdańsku.
- s) W dniu 25.08.2022 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Optima V w Gdańsku.
- t) W dniu 30.08.2022 r. INPRO SA w związku z uwolnieniem środków z rachunku powierniczego, dokonała przedterminowej całkowitej spłaty umowy kredytowej w kwocie 14.000 tys. zł dotyczącej finansowania budowy przedsięwzięcia Debiut IV.
- u) W dniu 09.09.2022 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Debiut IV w Pruszczu Gdańskim.
- v) W dniu 20.09.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. zakupiła od Uniwersytetu Morskiego w Gdyni prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 3.072 m² w Gdańsku, przy ul. Smoluchowskiego, o której pisano w punkcie e) powyżej.
- w) W dniu 29.09.2022 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1W/00127124/8 oraz GD1W/00127125/5, hipoteki umownej łącznej do kwoty 36.645 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego finansującego koszt budowy osiedla OSTOJA II w Rumii w kwocie 24.430 tys. zł, udzielonego przez mBank SA.

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

15. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

- a) Po dniu bilansowym Grupa zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

Bank	Kwota w tys. zł	Szczegóły- nr raportu bieżącego
Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi w konsorcjum z Gospodarczym Bankiem Spółdzielczym w Gorzowie Wielkopolskim (dotyczy INPRO SA)	7 000	-
Agencja Rozwoju Przemysłu SA (dotyczy DOMESTA Sp. z o.o.)	17 000	
RAZEM	24 000	

- b) W dniu 24.10.2022 r. INPRO SA uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę przedsięwzięcia Atut zlokalizowanego na Rotmance.
- c) W dniu 04.11.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Leszczynowy Park budynek nr 1 w Gdańsku.
- d) W dniu 08.11.2022 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 16.000 tys. zł. Na podstawie aneksu przedłużony został okres finansowania do dnia 07.11.2023 r. Aneks został opisany w raporcie bieżącym 31/2022 z dnia 08.11.2022 r.

- e) W dniu 14.11.2022 r. DOMESTA Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Leszczynowy Park budynek nr 3 w Gdańsku.
- f) W dniu 16.11.2022 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Start II w Gdańsku.
- g) W dniu 17.11.2022 r. INPRO SA uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięcia Brawo 2 w Pruszczu Gdańskim.

16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej, do którego zaliczono spółki INPRO SA, DOMESTA Sp. z o.o., SML Sp. z o.o.;
- segment wynajmu nieruchomości własnych, do której zaliczono spółkę Hotel Mikołajki Sp. z o.o. oraz Dom Zdrojowy Sp. z o.o.;
- segment produkcji prefabrykatów - elementów betonowych, do którego zaliczono spółkę Inbet Sp. z o.o.;
- segment instalacji sanitarno-grzewczych, do którego zaliczona została spółka PI ISA Sp. z o.o.

Działalność w wyżej wymienionych segmentach prowadzona jest na terenie Polski. Należy wspomnieć, iż spółka Inbet Sp. z o.o. częściowo realizuje sprzedaż na rzecz kontrahentów zagranicznych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za okres obrotowy zakończony odpowiednio 30 września 2022 roku, 30 września 2021 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Dane za okres 01.01.2022-30.09.2022	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	139 601	21 606	1 122	6 193	168 522		168 522
Sprzedaż między segmentami	372	12 607	5 588	107	18 674	(18 674)	-
Przychody segmentu ogółem	139 973	34 213	6 710	6 300	187 196	(18 674)	168 522
Zysk (strata) segmentu	45 772	15 376	324	6 227	67 699	(3 533)	64 166
Koszty sprzedaży	(5 380)	(3 264)	-	-	(8 644)	-	(8 644)
Koszty ogólnego zarządu	(15 745)	(1 704)	(596)	(3 060)	(21 105)	44	(21 061)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	1 362	(21)	177	14	1 532	1	1 533
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	26 009	10 387	(95)	3 181	39 482	(3 488)	35 994
Przychody z tytułu odsetek	327	19	-	71	417	(57)	360
Koszty z tytułu odsetek	(1 967)	(135)	(3)	(564)	(2 669)	57	(2 612)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	6 232	123	-	(4)	6 351	(10 544)	(4 193)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 601	10 394	(98)	2 684	43 581	(14 032)	29 549
Podatek dochodowy	(4 117)	(1 950)	-	(506)	(6 573)	677	(5 896)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	26 484	8 444	(98)	2 178	37 008	(13 355)	23 653
<i>-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>							6 393

Dane za okres 01.07.2022-30.09.2022	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	53 215	6 142	379	2 113	61 849	-	61 849
Sprzedaż między segmentami	89	4 371	1 614	32	6 106	(6 106)	-
Przychody segmentu ogółem	53 304	10 513	1 993	2 145	67 955	(6 106)	61 849
Zysk (strata) segmentu	17 638	4 864	99	2 102	24 703	(1 411)	23 292
Koszty sprzedaży	(1 559)	(880)	-	-	(2 439)	-	(2 439)
Koszty ogólnego zarządu	(4 326)	(690)	(175)	(1 030)	(6 221)	15	(6 206)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	949	(98)	155	18	1 024	-	1 024
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	12 702	3 196	79	1 090	17 067	(1 396)	15 671
Przychody z tytułu odsetek	101	19	-	38	158	(23)	135
Koszty z tytułu odsetek	(986)	(51)	(1)	(223)	(1 261)	23	(1 238)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	126	126	-	-	252	(1 939)	(1 687)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 943	3 290	78	905	16 216	(3 335)	12 881
Podatek dochodowy	(2 000)	(632)	-	(172)	(2 804)	270	(2 534)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	9 943	2 658	78	733	13 412	(3 065)	10 347
<i>-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>							1 597

Dane na dzień 30.09.2022	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	786 395	49 269	2 434	86 872	924 970	(107 689)	817 281
Aktywa ogółem	786 395	49 269	2 434	86 872	924 970	(107 689)	817 281
Kapitały własne ogółem	411 376	38 296	1 292	76 308	527 272	(103 212)	424 060
Zobowiązania segmentu	375 019	10 973	1 142	10 564	397 698	(4 477)	393 221
Zobowiązania i kapitały ogółem	786 395	49 269	2 434	86 872	924 970	(107 689)	817 281
Pozostałe informacje dotyczące segmentów za III kwartały 2022	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie	3 810	221	-	-	4 031	-	4 031
Amortyzacja aktywów trwałych	(2 207)	(1 351)	(4)	(2 367)	(5 929)	36	(5 893)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 30.09.2022 roku	(1 314)	(453)	-	(11)	(1 778)		(1 778)

DANE PORÓWNAWCZE:

Dane za okres 01.01.2021-30.09.2021	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	175 266	11 773	1 271	5 778	194 088	-	194 088
Sprzedaż między segmentami	340	10 544	3 928	-	14 812	(14 812)	-
Przychody segmentu ogółem	175 606	22 317	5 199	5 778	208 900	(14 812)	194 088
Zysk (strata) segmentu	48 226	7 366	(59)	5 634	61 167	(776)	60 391
Koszty sprzedaży	(4 776)	(2 008)	-	-	(6 784)	-	(6 784)
Koszty ogólnego zarządu	(13 110)	(1 238)	-	(3 079)	(17 427)	34	(17 393)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	346	(100)	-	(201)	45	-	45
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	30 686	4 020	(59)	2 354	37 001	(742)	36 259
Przychody z tytułu odsetek	127	-	-	-	127	(16)	111
Koszty z tytułu odsetek	(905)	(66)	(5)	(227)	(1 203)	17	(1 186)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	1 873	20	-	(1)	1 892	(3 690)	(1 798)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 781	3 974	(64)	2 126	37 817	(4 431)	33 386
Podatek dochodowy	(4 241)	(735)	(5)	(404)	(5 385)	153	(5 232)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	27 540	3 239	(69)	1 722	32 432	(4 278)	28 154
<i>- w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>							6 733

Dane za okres 01.07.2021-30.09.2021	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno- grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	75 020	3 436	495	2 002	80 953	-	80 953
Sprzedaż między segmentami	130	5 578	1 521	-	7 229	(7 229)	-
Przychody segmentu ogółem	75 150	9 014	2 016	2 002	88 182	(7 229)	80 953
Zysk (strata) segmentu	20 092	3 359	(513)	1 881	24 819	(362)	24 457
Koszty sprzedaży	(1 833)	(730)	-	-	(2 563)	-	(2 563)
Koszty ogólnego zarządu	(4 537)	(443)	538	(1 001)	(5 443)	11	(5 432)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	13	(92)	-	(199)	(278)	-	(278)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	13 735	2 094	25	681	16 535	(351)	16 184
Przychody z tytułu odsetek	34	-	-	-	34	(5)	29
Koszty z tytułu odsetek	(371)	(20)	(1)	(73)	(465)	6	(459)
Pozostałe przychody /koszty finansowe netto	(699)	40	-	-	(659)	(18)	(677)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 699	2 114	24	608	15 445	(368)	15 077
Podatek dochodowy	(1 388)	(376)	(5)	(115)	(1 884)	72	(1 812)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	11 311	1 738	19	493	13 561	(296)	13 265
<i>- w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i>							3 563

Dane na dzień 31.12.2021	Działalność kontynuowana					Wyłączenia	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem		
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	683 745	42 557	2 722	93 905	822 929	(99 986)	722 943
Aktywa ogółem	683 745	42 557	2 722	93 905	822 929	(99 986)	722 943
Kapitały własne ogółem	399 503	32 352	1 391	79 815	513 061	(99 713)	413 348
Zobowiązania segmentu	284 242	10 205	1 331	14 090	309 868	(273)	309 595
Zobowiązania i kapitały ogółem	683 745	42 557	2 722	93 905	822 929	(99 986)	722 943
Pozostałe informacje dotyczące segmentów za 2021	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie	6 276	3 844	-	-	10 120	-	10 120
Amortyzacja aktywów trwałych	(3 157)	(1 675)	(6)	(3 219)	(8 057)	57	(8 000)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 31.12.2021 roku	(1 425)	(364)	-	(13)	(1 802)		(1 802)

17. Przychody i koszty

17.1 Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	152 978	180 953	59 562	78 222
Przychody ze sprzedaży usług	14 701	13 078	2 278	2 725
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	843	57	9	6
Razem przychody ze sprzedaży	168 522	194 088	61 849	80 953

17.2 Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2022	01.01.2021	01.07.2022	01.07.2021
	-30.09.2022	-30.09.2021	-30.09.2022	-30.09.2021
Amortyzacja	5 893	5 952	1 867	1 955
Zużycie materiałów i energii	56 377	53 730	16 291	18 757
Usługi obce	123 878	101 730	42 935	31 562
Podatki i opłaty	2 105	2 246	560	577
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym:	31 315	28 637	9 216	10 015
- koszty wynagrodzeń	25 562	23 929	7 665	8 439
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	5 753	4 708	1 551	1 576
Pozostałe koszty	4 789	2 729	1 643	866
Razem koszty rodzajowe	224 357	195 024	72 512	63 732
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (+/-)	(91 204)	(35 642)	(25 327)	2 427
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-	(1 704)	-	(1 704)
Koszty sprzedaży (-)	(8 644)	(6 784)	(2 439)	(2 563)
Koszty ogólnego zarządu (-)	(21 061)	(17 393)	(6 206)	(5 432)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	908	196	17	36
Koszt własny sprzedaży	104 356	133 697	38 557	56 496
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	134 061	157 874	47 202	64 491

18. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30 września 2022 roku i 30 września 2021 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	8 876	16 235
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	8 880	16 230
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(4)	5
Odroczony podatek dochodowy	(2 980)	(11 003)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(2 980)	(11 003)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	5 896	5 232

19. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021	01.07.2022 -30.09.2022	01.07.2021 -30.09.2021
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	17 260	21 421	8 750	9 702
Zysk netto działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	17 260	21 421	8 750	9 702
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040

Podstawowy zysk na akcję	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021	01.07.2022 -30.09.2022	01.07.2021 -30.09.2021
Zysk netto	17 260	21 421	8 750	9 702
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	0,4311	0,5350	0,2185	0,2423

Rozwodniony zysk na akcję	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021	01.07.2022 -30.09.2022	01.07.2021 -30.09.2021
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	17 260	21 421	8 750	9 702
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	0,4311	0,5350	0,2185	0,2423
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021	01.07.2022 -30.09.2022	01.07.2021 -30.09.2021
Zysk netto z działalności kontynuowanej	17 260	21 421	8 750	9 702
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	0,4311	0,5350	0,2185	0,2423
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021	01.07.2022 -30.09.2022	01.07.2021 -30.09.2021
Zysk netto przypadający na Akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej	17 260	21 421	8 750	9 702
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	0,4311	0,5350	0,2185	0,2423

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
Zadeklarowane i wypłacone dywidendy z akcji zwykłych:	10 009	20 058
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2021 rok	10 010	
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym z zysku za 2021 rok	(1)	
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2020 rok		20 020
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym z zysku za 2020 rok		38
Razem dywidendy zmniejszające zysk Grupy	10 009	20 058
Dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym	2 311*	1 826
Razem dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	12 320	21 884

* W tym dywidenda dla udziałowców niekontrolujących Domesta Sp. z o.o., która do dnia publikacji niniejszego raportu nie została wypłacona (kwota 1.818 tys. zł). Zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników Domesta Sp. z o.o. wypłata dywidendy ma nastąpić do dnia 31.12.2022 r.

30.09.2022

Zgodnie z uchwałą nr 8/2022 z dnia 24 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy INPRO SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto spółki za rok 2021 r. w kwocie 10.010.000,00 zł tj. 0,25 zł na każdą akcję na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 29 lipca 2022 roku jako dzień dywidendy, a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 12 sierpnia 2022 roku.

Na podstawie uchwały nr 6/2022 z dnia 27 maja 2022 r. Zgromadzenie Wspólników DOMESTA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2021 w kwocie 4.500.000 zł, w tym dla INPRO- 2.682.000 zł.

Na podstawie uchwały nr 7/2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Inbet Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2021 w kwocie 2.500.000 zł, w tym dla INPRO SA – 2.008.000 zł

Na podstawie uchwały nr 3/06/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. Zgromadzenie Wspólników SML Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA z zysku za rok 2021 w kwocie 101.363,42 zł.

Na podstawie uchwały nr 3/4/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. Zgromadzenie Wspólników Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA z zysku za rok 2021 oraz z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z niepodzielonego zysku z lat 2019-2020 w łącznej kwocie 3.768.993,99 zł.

30.09.2021

Zgodnie z uchwałą nr 8/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy INPRO SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto spółki za 2020 r. w kwocie 20.020.000 zł, tj. 0,50 zł na akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 26 lipca 2021 roku jako dzień dywidendy, a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 9 sierpnia 2021 roku.

Na podstawie uchwały nr 8/2021 z dnia 28 maja 2021 roku Zgromadzenie Wspólników DOMESTA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2020 w kwocie 3.500.000 zł, w tym dla INPRO SA - 2.086.000 zł.

Na podstawie uchwały nr 7/2021 z dnia 17 czerwca 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników PI ISA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2020 w kwocie 500.000 zł, w tym dla INPRO SA - 346.000 zł.

Na podstawie uchwały nr 5/2021 z dnia 16 czerwca 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Inbet Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2020 w kwocie 1.500.000 zł, w tym dla INPRO SA - 1.205.000 zł.

21. Wartość firmy z konsolidacji

Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji	30.09.2022	31.12.2021
DOMESTA Sp. z o.o.	5 624	5 624
PI ISA Sp. z o.o.	1 084	1 084
Razem wartość bilansowa	6 708	6 708

Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	6 708	6 708
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Wartość firmy z konsolidacji na koniec okresu	6 708	6 708

22. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartości bilansowe	30.09.2022	31.12.2021	zmiana od 01.01.2022 do 30.09.2022
1. Środki trwałe	59 117	58 287	830
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 701	5 771	(70)
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 892	28 234	(342)
c) urządzenia techniczne i maszyny	20 855	19 426	1 429
d) środki transportu	2 431	2 459	(28)
e) inne środki trwałe	2 238	2 397	(159)
2. Środki trwałe w budowie	7 971	4 414	3 557
Rzeczowe aktywa trwałe razem	67 088	62 701	4 387

Największe zwiększenia na rzeczowych aktywach trwałych dotyczyły poniesionych przez Domesta Sp. z o.o. nakładów na realizację biurowca- bud. A Matarnia Office Park oraz przyjętych do używania na podstawie umów leasingowych maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego. W okresie sprawozdawczym nie było istotnych likwidacji środków trwałych.

23. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji "Nieruchomości inwestycyjne" zaprezentowane zostały wydzierżawione obiekty hotelowe spółek Dom Zdrojowy Sp. z o.o. i Hotel Mikołajki Sp. z o.o., a także lokale oddane pod wynajem dla podmiotów zewnętrznych przez INPRO SA.

24. Zapasy

Zapasy	30.09.2022	31.12.2021
Materiały (według ceny nabycia)	3 869	3 554
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	238 525	168 778
Produkty gotowe (według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia)	42 833	24 613
Towary (według ceny nabycia)	274 955	257 789
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	560 182	454 734
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	1 290	1 421
Utworzony odpis aktualizujący	-	-
Odwrócony odpis aktualizujący	(92)	(131)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	1 198	1 290

W okresie sprawozdawczym Grupa dokonała odwrócenia odpisu aktualizującego wartość produkcji w toku (grunt pod drogę przy ul. Opackiej w Gdańsku) w związku z otrzymaniem odszkodowania za wyłączenie pokrywającego koszt zakupu tego gruntu.

Na zapasach ustanowione są hipoteki kaucyjne i zwykle celem zabezpieczenia spłaty kredytów. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniach: patrz nota 32 informacji dodatkowej.

25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.09.2022	Było na 31.12.2021	Winno być na 31.12.2021
Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Inne należności	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek	24 647	22 256	22 256
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	9 311	11 071	11 071
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	8 288	5 952	5 952
Zaliczki na zapasy	4 992	3 521	3 521
Zaliczki na środki trwałe	226	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	67	14	14
Inne należności finansowe	1 346	-	1 346
Inne należności niefinansowe	417	1 698	352
Razem należności brutto	24 647	22 256	22 256
Odpisy aktualizujące należności	(522)	(454)	(454)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	663	364	364
- koszty prenumeraty	10	13	13
- programy komputerowe, domeny, licencje	49	62	62
- koszty ubezpieczeń	227	217	217
- opłat wynikające z pozostałych umów leasingu	16	35	35
- czynsz za wynajem	-	12	12
- reklamy	32	4	4
- opłaty dotyczące GPW i KDPW	16	-	-
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości	266	-	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	47	21	21
Należności ogółem (netto)	24 788	22 166	22 166

26. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe	30.09.2022	31.12.2021
Zaliczki zgromadzone na rachunkach wyodrębnionych wpływów (rachunki powiernicze)*	30 933	27 211
Udzielone pożyczki	-	18
Razem	30 933	27 229

*dotyczy wpłat dokonywanych przez klientów na podstawie umów deweloperskich

27. Środki pieniężne

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji na dzień 30.09.2022 roku:

Środki pieniężne	30.09.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	37 741	63 336
Środki zgromadzone na lokatach bankowych (bez o/n)	5 260	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 001	63 336

	30.09.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	34 337	58 873
Środki pieniężne w walucie obcej [EUR i SEK]	8 664	4 463
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 001	63 336

Na dzień 30.09.2022 roku Grupa dysponowała niewykorzystanymi przyznanymi środkami kredytowymi (kredyty obrotowe na realizację inwestycji deweloperskich i kredyty w rachunku bieżącym) w wysokości 103.013 tys. zł (na 31.12.2021 roku: 123.681 tys. zł), które zostaną wykorzystane wraz z postępowaniem zaawansowania robót budowlanych.

28. Zawiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich odwrócenie

01.01.2022-30.09.2022	rzeczowe aktywa trwałe	wartość należności	wartość zapasów	ogółem odpisy aktualizujące
Stan na początek okresu	58	454	1 290	1 802
Zawiązanie odpisów aktualizujących (+)	-	90	-	90
Odwrócenie odpisów aktualizujących (-)	-	(22)	(92)	(114)
Stan na koniec okresu	58	522	1 198	1 778

01.01.2021-31.12.2021	rzeczowe aktywa trwałe	wartość należności	wartość zapasów	ogółem odpisy aktualizujące
Stan na początek okresu	58	306	1 421	1 785
Zawiązanie odpisów aktualizujących (+)	-	190	-	190
Odwrócenie odpisów aktualizujących (-)	-	(42)	(131)	(173)
Stan na koniec okresu	58	454	1 290	1 802

29. Kapitał zakładowy

Stan na dzień:	30.09.2022	31.12.2021
Kapitał zakładowy zarejestrowany	4 004	4 004

KAPITAŁ ZAKŁADOWY NA DZIEŃ 30.09.2022 I 31.12.2021 ROKU W PLN						
Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w PLN
A	zwykłe	brak	brak	30 030 000	0,10	3 003 000
B	zwykłe	brak	brak	10 010 000	0,10	1 001 000
Razem				40 040 000		4 004 000

30. Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Na początek okresu	27 086	22 634
Wypłata dywidendy	(2 311)	(1 826)
Udział w wyniku bieżącego okresu	6 393	6 278
Zwiększenie udziału w jednostce zależnej PI ISA Sp. z o.o.	(481)	-
Na koniec okresu	30 687	27 086

31. Rezerwy

01.01.2022- 30.09.2022	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	465	929	654	14 790	16 838
Zwiększenie (+)	51	-	-	1 143	1 194
Zmniejszenie (-)	(157)	(16)	(110)	(4 129)	(4 412)
Stan na koniec okresu	359	913	544	11 804	13 620

01.01.2021 -31.12.2021	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	375	1 209	612	12 386	14 582
Zwiększenie (+)	154	26	654	6 438	7 272
Zmniejszenie (-)	(64)	(306)	(612)	(4 034)	(5 016)
Stan na koniec okresu	465	929	654	14 790	16 838

Struktura czasowa rezerw	30.09.2022	31.12.2021
część długoterminowa	359	465
część krótkoterminowa	13 261	16 373
Razem rezerwy	13 620	16 838

	30.09.2022	31.12.2021
Stopa dyskontowa (%)	6,93	5
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	-	4

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

Długoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty i pożyczki	39 444	30 488
Obligacje długoterminowe	51 420	50 803
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	4 578	5 448
Inne	2 016	1 917
Wpływ MSSF 16	3 373	3 298
Razem	100 831	91 954

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty i pożyczki	40 557	28 954
Emisja obligacji – część krótkoterminowa	4 036	2 061
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	2 230	2 135
Wpływ MSSF 16	369	250
Razem	47 192	33 400

Na dzień 30.09.2022 roku oraz 31.12.2021 roku Grupa posiadała następujące kredyty:

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 30.09.2022 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu /limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
SGB Bank SA	PLN	9 000	3 089	02.10.2023	hipoteka do kwoty 13.500 tys. zł	GD1G/00094562/5	Straszyn, gmina Pruszcz Gdański	wksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 13.500 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A.
mBank SA	PLN	21 045	1 203	31.10.2023	Hipoteka umowna do kwoty 31.568 tys. zł	GD1G/00305894/4	Pruszcz Gdański, ul. Jana z Kolna	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, wksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	24 430	7 606	29.09.2023	hipoteka umowna do kwoty 36.645 tys. zł	GD1W/00127124/8, GD1W/00127125/5	Rumia, ul. Jeziorna	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, wksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	23 920	12 012	31.10.2023	hipoteka umowna do kwoty 35.880 tys. zł	GD1W/00319540/9	Gdańsk, ul. Bramińskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, wksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	35 940	-	31.07.2024	hipoteka umowna do kwoty 53.910 tys. zł	GD1W/00190254/6	Gdańsk, ul. Mieczysława Ślabego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, wksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	15 370	-	28.06.2024	hipoteka umowna do kwoty 23.055 tys. zł	GD1G/00330088/5	Gdańsk, ul. Jasińskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, wksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
Alior Bank SA	PLN	15 000	-	28.06.2024	-	-	-	pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się Spółki rygorowi (art. 777 KPC), wksel własny in blanco, Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 12 000 tys. zł z terminem do dnia 28.09.2024 r.
SGB- Bank SA	PLN	8 000	6 750	31.12.2024	hipoteka umowna do kwoty 12.000 tys. zł	GD1G/00094328/3	Straszyn, gm. Pruszcz Gdański	pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, wksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000 tys. zł (art. 777 KPC)

Powiślański Bank Spółdzielczy w Kwidzynie	PLN	5 000	5 000	30.09.2025	hipoteka umowna do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00036115/3	Gdańsk, ul. Myśliwska	pełnomocnictwo do rachunków, weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7.500 tys. zł (art. 777 KPC)
PKO BP SA	PLN	36 214	8 082	15.10.2026	hipoteka łączna do kwoty: 54.321 tys. zł	OL1M/00025679/2*, OL1M/00026392/3 SR Mrągowo	wyspa i półwysep na jeziorze Mikołajskim	zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki, weksel własny in blanco, cesja z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie patronackie INPRO, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu apartamentów, poręczenie INPRO według prawa cywilnego, oświadczenie INPRO o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 KPC, oświadczenie Hotelu Mikołajki o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 KPC
Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	10 000	410	31.10.2022	hipoteka do kwoty 12.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 8.000 tys. zł	Działka nr 256/5 – KW GD1G/00236219/4	Gdańsk ul. Leszczynowa	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, ubezpieczenie pomostowe Concordia Polska TUW na kwotę kredytu do czasu prawomocnego ustanowienia hipotek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	10 000	6 508	01.03.2032	hipoteka do kwoty 14.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	Działka nr 178/7 – KW GD1G/00299491/3	Gdańsk ul. Jesienna	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, przelew wierzytelności z umów najmu powierzchni biurowej, kaucja pieniężna w kwocie 300 tys. zł na zabezpieczenie obsługi kredytu, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	3 000	1 833	31.07.2024	hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	Działka nr 619/14 i 619/19 – KW GD1G/00328535/7	Gdańsk, ul. Ptasia	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	4 750	3 128	30.08.2024	hipoteka do kwoty 7.125 tys. zł	Działki nr 270/2- 270/11 – GD1G/00019786/2, GD1G/00269679/6, GD1G/00269676/5, GD1G/00269675/8, GD1G/00269674/1, GD1G/00269677/2.	Gdańsk, ul. Kampinoska	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2022

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	5 000	4 950	31.03.2025	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00079516/7	Gdańsk, ul. Smoluchowskiego	pomostowe ubezpieczenie spłaty kredytu, weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 7.500 tys. zł
Konsorcjum Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumii, Bank Spółdzielczy w Starogardzie Gdańskim	PLN	10 000	9 430	30.06.2025	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł + 7.500 tys. zł	działki nr 232/15 i 281 GD1G/00105482/1	Gdańsk ul. Guderskiego	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego
Alior Bank SA	PLN	10 500	10 000	30.04.2024	-	-	-	pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku, weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC), Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych, do kwoty 8.400 tys. zł z terminem ważności do 30.07.2024 r.
Razem zobowiązania kredytowe			80 001					

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 30.09.2022 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Alior Bank S.A.	PLN	16 000	-	07.11.2023	hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł	GD1G/00068140/0 i GD1G/00083407/1, GD1G/00281583/6, GD1G/00279506/6, GD1G/00284240/1, GD1G/00300460/8	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, poddanie się spółki rygorowi art. 777 KPC, weksel własny in blanco
Millennium Bank S.A.	PLN	300	-	04.02.2023	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł.	GD1G/00082949/5	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	weksel własny in blanco
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	PLN	2 000	-	08.02.2023	-	-	-	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie INPRO SA o wsparciu Inbet Sp. z o.o. w formule letter of comfort
Alior Bank S.A.	PLN	4 000	-	24.05.2024	hipoteka do kwoty 6.000 tys. PLN	GD1G/00072944/7	Gdańsk, ul. Cementowa	cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu udzielona na okres 16 miesięcy
Razem zobowiązania kredytowe			-					

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30.09.2022 r.

Rodzaj zobowiązania	waluta	Wartość emisji	Wartość nominalna zobowiązania	Wartość bilansowa zobowiązania	Termin spłaty	Zabezpieczenia		
						Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja
obligacje serii C wyemitowane na GPW- na okaziciela, kuponowe cel emisji - finansowanie działalności bieżącej, spłata emisji obligacji serii B	PLN	35 000	35 000	37 192	07.10.2025	Hipoteka do kwoty 52.500 tys. zł	GD2W/00040638/7	Jastarnia, ul. Kościuszki 2A (hotel Dom Zdrojowy)
obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu, cel emisji: finansowanie działalności bieżącej	PLN	18 500	18 500	18 264	09.03.2024	Hipoteka do kwoty 27.750 tys. zł	GD1G/00093961/5	Gdańsk Jasień, ul. Guderskiego
Razem zobowiązania z tytułu obligacji			53 500	55 456				

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2021 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu /limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
SGB Bank SA	PLN	9 000	5 402	02.10.2023	hipoteka do kwoty 13.500 tys. zł	GD1G/00094562/5	Straszyn, gmina Pruszcz Gdański	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 13.500 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A.
Konsorcjum SGB Bank SA i KBS w Wejherowie	PLN	14 000	4 795	30.09.2023	hipoteka do kwoty 15.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	GD1G/00328648/2	Pruszcz Gdański	cesja z polisy ubezpieczenia, 2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz do rachunku MRP, cesja wierzytelności z rachunku powierniczego w KSB w Wejherowie na rzecz SGB Bank S.A., cesja wierzytelności z rachunku bieżącego w SGB Bank SA na rzecz KBS SA w Wejherowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 15.000 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A. oraz do kwoty 6.000 tys. zł na rzecz KBS SA w Wejherowie
mBank SA	PLN	21 045	-	31.10.2023	Hipoteka umowna do kwoty 31.568 tys. zł	GD1G/00305894/4	Pruszcz Gdański, ul. Jana z Kolna	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	21 900	2 975	30.08.2023	hipoteka umowna do kwoty 32.850 tys. zł	GD1G/00323464/3 oraz GD1G/00243821/9 (działka 28/8)	Gdańsk, ul. Jasińskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, cesja na rzecz Banku wierzytelności od nabywców lokali
mBank SA	PLN	32 400	3 355	29.09.2023	hipoteka umowna do kwoty 48.600 tys. zł	GD1G/00031092/0	Gdańsk, ul. Nowatorów	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali
mBank SA	PLN	24 430	-	29.09.2023	hipoteka umowna do kwoty 36.645 tys. zł	GD1W/00127124/8, GD1W/00127125/5	Rumia, ul. Jeziorna	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, cesja globalna na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy INPRO SA za trzy kwartały 2022

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Alior Bank SA	PLN	15 000	-	31.07.2022	-	-	-	pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się Spółki rygorowi (art. 777 KPC), weksel własny in blanco, Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 20 000 tys. zł z terminem do dnia 31.10.2022 r.
PKO BP SA	PLN	36 214	11 374	15.09.2027	hipoteka łączna do kwoty: 54.321 tys. zł	OL1M/00025679/2*, OL1M/00026392/3 SR Mrągowo	wyspa i półwysep na jeziorze Mikołajskim	zastaw rejestrowy na udziałach Hotelu Mikołajki, weksel własny in blanco, cesja z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie patronackie INPRO, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu apartamentów, poręczenie INPRO według prawa cywilnego, oświadczenie INPRO o poddaniu się egzekucji zgodnie z art.777 KPC, oświadczenie Hotelu Mikołajki o poddaniu się egzekucji (atr.777 KPC)
Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	10 000	4 100	31.10.2022	hipoteka do kwoty 12.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 8.000 tys. zł	Działka nr 256/5 – KW GD1G/00236219/4	Gdańsk ul. Leszczynowa	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, ubezpieczenie pomostowe Concordia Polska TUW na kwotę kredytu do czasu prawomocnego ustanowienia hipotek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	10 000	8 005	01.03.2032	hipoteka do kwoty 14.000 tys. zł, hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	Działka nr 178/7 – KW GD1G/00299491/3	Gdańsk ul. Jesienna	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego, przelew wierzytelności z umów najmu powierzchni biurowej, kaucja pieniężna w kwocie 300 tys. zł na zabezpieczenie obsługi kredytu, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Alior Bank SA	PLN	15 000	12 500	30.06.2022	-	-	-	pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku, weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC), gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do wysokości 80% kwoty kredytu (12 mln zł) udzielona do dnia 21.09.2022 r.
Bank Spółdzielczy w Tczewie	PLN	3 000	2 583	31.07.2024	hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	Działka nr 619/14 i 619/19 – KW GD1G/00328535/7	Gdańsk, ul. Ptasia	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)

Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	4 750	4 353	30.08.2024	hipoteka do kwoty 7.125 tys. zł	Działki nr 270/2-270/11 - GD1G/00019786/2, GD1G/00269679/6, GD1G/00269676/5, GD1G/00269675/8, GD1G/00269674/1, GD1G/00269677/2.	Gdańsk, ul. Kampinoska	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC)
Razem zobowiązania kredytowe			59 442					

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne
Alior Bank S.A.	PLN	16 000	-	14.11.2022	hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł	GD1G/00068140/0, GD1G/00083407/1, GD1G/00281583/6, GD1G/00284240/1, GD1G/00279506/6, GD1G/00300460/8	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, poddanie się spółki rygorowi art. 777 KPC, weksel własny in blanco
Millennium Bank S.A.	PLN	300	-	04.02.2023	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł	GD1G/00082949/5	Gdańsk. ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 lok 6	weksel własny in blanco
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	PLN	2 000	-	08.02.2023	-	-	-	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie INPRO SA o wsparciu inBet Sp. z o.o. w formule letter of comfort
Alior Bank S.A.	PLN	4 000	-	27.04.2022	hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł	GD1G/00072944/7	Gdańsk, ul. Cementowa	cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu udzielona na okres 16 miesięcy
Razem zobowiązania kredytowe			-					

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31.12.2021 r.

Rodzaj zobowiązania	waluta	Wartość emisji	Wartość nominalna zobowiązania na dzień bilansowy	Wartość bilansowa zobowiązania	Termin spłaty	Zabezpieczenia		
						Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja
obligacje serii C wyemitowane na GPW - na okaziciela, kuponowe cel emisji - finansowanie działalności bieżącej, spłata emisji obligacji serii B	PLN	35 000	35 000	34 743	7.10.2025	Hipoteka do kwoty 52.500 tys. zł	GD2W/00040638/7	Jastarnia, ul. Kościuszki 2A (hotel Dom Zdrojowy)
obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu, cel emisji: finansowanie działalności bieżącej	PLN	18 500	18 500	18 121	09.03.2024	Hipoteka do kwoty 27.750 tys. zł	GD1G/00093961/5	Gdańsk Jasień, ul. Guderskiego
Razem zobowiązania z tytułu obligacji			53 500	52 864				

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

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych	30.09.2022	31.12.2021
W okresie 1 roku	2 230	2 135
W okresie od 1 do 3 lat	3 472	3 459
W okresie od 3 do 5 lat	1 106	1 989
Powyżej 5 lat	-	-
Wpływ MSSF 16	3 742	3 548
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	10 550	11 131

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

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 30.09.2022 r.

Finansujący	przedmiot umowy	numer umowy	wartość początkowa	termin zakończenia umowy	wartość zobowiązania na koniec okresu	część krótkoterminowa	część długoterminowa
Inpro SA							
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Rav 4	37972018	110	10.05.2023	15	15	-
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Nissan Qashqai	9000007251	82	15.10.2022	3	3	-
Santander Leasing SA	samochód Nissan Qasqai	NP1/04339/2020	90	24.05.2023	18	18	-
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla	60372020	72	24.07.2023	20	20	-
Volkswagen Leasing GmbH	samochód VW T-roc	5230446-1221-03877	108	09.06.2024	54	33	21
Volkswagen Financial Services	samochód Skoda Octavia	5230446-1221-21344	96	30.10.2024	55	26	29
Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód mercedes Vito CDI Mixto	L374292	144	09.12.2024	94	42	52
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla	LSTD/2022/2/T1 F/0634	63	13.02.2025	63	25	38
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla	LSTD/2022/2/T1 F/0633	88	13.02.2025	63	25	38
Volkswagen Financial Services	samochód VW T-roc	5230446-1221-28896	121	03.02.2025	88	33	55
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota C HR	LSTS/2022/6/T1 2F/0753	106	15.07.2025	89	29	60

Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Yaris	LSTS/2022/6/T1 2F/0754	59	15.07.2025	50	16	34
SML Sp. z o.o.							
Volkswagen Financial Services Polska Sp. z o.o.	samochód Skoda Kamiq	9460163-1221-00958	76	12.03.2024	36	23	13
Domesta Sp. z o.o.							
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	zestaw kontenerów – sanitarne	2738972019/GD/388004	205	30.06.2023	62	62	-
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	2644792019/GD/388306	857	31.07.2024	363	136	227
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	2743462019/GD/388315	852	31.07.2024	372	135	237
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26780	120	03.11.2023	45	37	8
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26789	120	03.11.2023	45	37	8
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26790	120	03.11.2023	45	37	8
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	samochód VOLVO XC60	4595662021/GD/506951	205	15.05.2023	68	68	-
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAMIQ	6706907-1221-11646	73	31.08.2024	44	22	22
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód VW T-ROC	6706907-1221-25091	129	30.11.2024	87	39	48
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	5311272021/GD/559436	1 119	28.02.2027	872	157	715

mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	5311272021/GD/ 559437	1 119	28.02.2027	872	157	715
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	koparko- ładowarka JCB 3CX	5498842022/GD/ 572923	428	28.02.2025	325	115	210
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód osobowy SKODA KAMIQ	6706907-1221- 25867	79	28.02.2025	60	24	36
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód osobowy SKODA KAMIQ	6706907-1221- 17814	75	28.02.2025	56	23	33
Santander Leasing SA	samochód Renault Master	SBP/07317/2021	97	01.12.2025	93	16	77
Inbet Sp. z o.o.							
Bank Polska Kasa Opieki SA	4 Suwnice GH Cranes	38/0575/16	405	12.09.2022	61	61	-
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnica bramowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 5T	38/0483/18	145	12.02.2024	55	24	31
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnica natorowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 10T	38/0482/18	173	12.02.2024	60	25	35
Pekao Leasing Sp. z o.o.	platforma transportowa szynowa HAK 30T	38/0484/18	235	12.12.2023	64	51	13
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	wózek widłowy Hyster Zeppelin	870838-MU-0	146	15.02.2024	40	28	12
Pekao Leasing Sp.z o.o.	kontenerowy system grzewczy FEGO	38/0016/19	211	12.01.2025	122	28	94

Pekao Leasing Sp.z o.o.	węzeł betoniarski ZREMB	38/0017/19	1 398	12.09.2025	611	185	426
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochód Toyota RAV4	334635-AF-0	136	15.11.2022	15	15	-
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnice natorowe jednodźwigarowe 2 szt (5T i 8 T)	38/0496/19	329	12.02.2025	176	50	126
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	suwnice natorowe jednodźwigarowe 5T- 2 szt	893964-ST-0	267	15.05.2025	151	40	111
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	ploter frezujący	337368-OF-0	53	15.05.2025	27	10	17
Millennium Leasing sp. z o.o.	formy do ścian (stoły uchylne) - 2 szt.	325252	380	05.02.2026	239	67	172
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	manipulator kolumnowy z zacieraczką	3151/GD/20-03/DM/2020	250	15.03.2026	161	44	117
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla MY21	343728-AF-0	67	15.04.2025	40	15	25
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	suwnica natorowa jednodźwigowa 12,5T Fortech	346075-OF-0	266	15.08.2026	200	39	161
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	wózek akumulatorowy platformowy WAN 13-0202 z przyczepką WCN-2	347597-OF-0	109	15.10.2026	86	20	66
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	formy do ścian (stoły uchylne) Magna	346198-OF-0	820	15.09.2026	643	155	488
					6 808	2 230	4 578

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 31.12.2021 r.

Finansujący	przedmiot umowy	numer umowy	wartość początkowa	termin zakończenia umowy	wartość zobowiązania na koniec okresu	część krótkoterminowa	część długoterminowa
Inpro SA							
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	Samochód Toyota Rav 4	37972018	110	10.05.2023	31	21	10
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	Samochód Nissan Qashqai	9000006889	90	23.05.2022	8	8	-
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota C HR	41932019	76	20.07.2022	13	13	-
Volkswagen Leasing GmbH	samochód Seat Leon	5230446-1219-13763	106	23.07.2022	18	18	-
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota C HR	68572019	87	07.10.2022	22	22	-
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Nissan Qashqai	9000007251	82	15.10.2022	22	22	-
Santander Leasing SA	samochód Nissan Qasqai	NP1/04339/2020	90	24.05.2023	39	28	11
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla	60372020	72	24.07.2023	36	22	14
Volkswagen Leasing GmbH	samochód VW T-roc	5230446-1221-03877	108	09.06.2024	79	33	46
Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.	mercedes Vito CDI Mixto	L374292	144	09.12.2024	125	41	84
Volkswagen Leasing GmbH	Skoda Octavia	5230446-1221-21344	96	30.10.2024	73	25	48

SML Sp. z o.o.							
Volkswagen Financial Services Polska Sp. z o.o.	samochód Skoda Kamiq	9460163-1221-00958	76	12.03.2024	53	23	30
Domesta Sp. z o.o.							
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	zestaw kontenerów – sanitarne	160672018/GD/318178	275	30.06.2022	84	84	-
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	zestaw kontenerów – sanitarne	2738972019/GD/388004	205	30.06.2022	77	20	57
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	2644792019/GD/388306	857	31.07.2024	461	132	329
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	2743462019/GD/388315	852	31.07.2024	469	130	339
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26780	120	03.11.2023	72	37	35
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26789	120	03.11.2023	72	37	35
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAROQ	6706907-1220-26790	120	03.11.2023	72	37	35
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	samochód VOLVO XC60	4595662021/GD/506951	205	15.05.2023	99	41	58
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód SKODA KAMIQ	6706907-1221-11646	73	31.08.2024	61	22	39
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA Sp. z o.o.	samochód VW T-ROC	6706907-1221-25091	129	30.11.2024	116	39	77
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	5311272021/GD/559436	1 119	28.02.2027	1 010	146	864
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	żuraw wieżowy TEREX	5311272021/GD/559437	1 119	28.02.2027	1 010	146	864

Inbet Sp. z o.o.							
SG Equipment Leasing Polska Sp.z o.o.	ładowarka JCB 411HT	50399	251	01.05.2022	36	36	-
SG Equipment Leasing Polska Sp.z o.o.	linia transportu kruszywa	50448	98	05.08.2022	18	18	-
Leasys Polska Sp. z o.o.	Fiat Transporter Ducato	50285/08/2017	105	20.07.2022	13	13	-
Bank Polska Kasa Opieki SA	4 Suwnice GH Cranes	38/0575/16	405	12.09.2022	110	110	-
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnica bramowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 5T	38/0483/18	145	12.02.2024	73	24	49
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnica natorowa dwudźwigarowa hakowa Fortech 10T	38/0482/18	173	12.02.2024	78	24	54
Pekao Leasing Sp.z o.o.	platforma transportowa szynowa HAK 30T	38/0484/18	235	12.12.2023	101	49	52
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	wózek widłowy Hyster Zeppelin	870838-MU-0	146	15.02.2024	61	27	34
Pekao Leasing Sp.z o.o.	kontenerowy system grzewczy FEGO	38/0016/19	211	12.01.2025	141	27	114
Pekao Leasing Sp.z o.o.	węzeł betoniarski ZREMB	38/0017/19	1 398	12.09.2025	745	187	558
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochód Toyota RAV4	334635-AF-0	136	15.11.2022	42	42	-
Pekao Leasing Sp.z o.o.	suwnice natorowe jednodźwigarow2 szt (5T i 8 T)	38/0496/19	329	12.02.2025	212	50	162
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	suwnice natorowe jednodźwigarow.5T- 2 szt	893964-ST-0	267	15.05.2025	181	39	142
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	ploter frezujący	337368-OF-0	53	15.05.2025	34	9	25
Millennium Leasing sp. z o.o.	formy do ścian (stoły uchylne)- 2 szt.	325252	380	05.02.2026	288	66	222
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	manipulator kolumnowy z zacieraczką	3151/GD/20-03/DM/2020	250	15.03.2026	193	43	150
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochód Toyota Corolla MY21	343728-AF-0	67	15.04.2025	51	15	36

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	suwnica natorowa jednodźwigowa 12,5T Fortech	346075-OF-0	266	15.08.2026	230	39	191
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	wózek akumulatorowy platformowy WAN 13- 0202 z przyczepką WCN-2	347597-OF-0	109	15.10.2026	100	20	80
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	formy do ścian (stoły uchylne) Magna	346198-OF-0	820	15.09.2026	754	150	604
					7 583	2 135	5 448

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Wobec jednostek powiązanych	-	-
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-
Wobec jednostek pozostałych	6 765	6 318
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 022	3 338
inne zobowiązania	2 743	2 980
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 765	6 318
Zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Wobec jednostek powiązanych	1 821	1
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3	1
inne zobowiązania, w tym:	1 818	-
<i>zobowiązania z tytułu dywidendy</i>	<i>1 818</i>	-
Wobec jednostek pozostałych	220 130	156 533
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 353	37 588
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	523	449
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	1 984	1 336
zaliczki otrzymane	179 149	116 323
inne zobowiązania	1 121	837
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	221 951	156 534
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	228 716	162 852

35. Zobowiązania i należności warunkowe

Należności warunkowe	30.09.2022	31.12.2021
Otrzymane gwarancje	27 566	37 813
Razem należności warunkowe	27 566	37 813

Główną pozycję należności warunkowych na dzień 30.09.2022 r. stanowi gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 12.000 tys. zł z terminem obowiązywania do dnia 28.09.2024 r. ustanowiona jako zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 15.000 tys. zł (pierwotnie do 25.000 tys. zł) udzielonego INPRO SA przez Alior Bank SA oraz gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 8.400 tys. zł z terminem obowiązywania do dnia 30.07.2024 r. ustanowiona jako zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 10.500 tys. zł (pierwotnie-15.000 tys. zł) udzielonego DOMESTA Sp. z o.o. przez Alior Bank SA- oba kredyty zostały opisane w tabeli kredytowej, nota nr 30.

Zobowiązania warunkowe	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych	5 408	2 871
Razem zobowiązania warunkowe	5 408	2 871

36. Zabezpieczenia na aktywach Grupy

Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy na dzień 30 września 2022 r. i 31 grudnia 2021 r.

	30.09.2022	31.12.2021
- na aktywach trwałych*	157 331	157 331
- na aktywach obrotowych**	244 468	200 825
Razem	401 799	358 156

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy wg stanu na 30.09.2022 r.

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 54.321 tys. zł ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Mikołajkach (KW OL1M/00026392/3 i KW OL1M/00025679/2) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku z tyt. kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o.
2. Hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego DOMESTA Sp. z o.o.
3. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.
4. Zastawy rejestrowe na udziałach INPRO w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. opisane szczegółowo w nocie nr 2.3.
5. Hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym - szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r. oraz aneks RB 25/2019 z dnia 14.10.2019 r.).
6. Hipoteka umowna do kwoty 14.000 tys. zł i hipoteka umowna do kwoty 6.000 tys. zł ustanowiona na działce nr 178/7 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanej (dawniej ul. Jesienna), KW GD1G/00299491/4 na rzecz Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego spółce DOMESTA Sp. z o.o., finansującego budowę Matarnia Office Park.
7. Hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys. zł ustanowiona na nieruchomości lokalowej w Jastarni, ul. Kościuszki 2A, KW GD2W/00040638/7 (hotel Dom Zdrojowy****) na rzecz Administratora Hipoteki czyli BSWW Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiąca zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez INPRO SA o wartości 35.000 tys. zł z terminem spłaty 7.10.2025 r.

** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 30.09.2022 r. w łącznej kwocie 244.468.tys. zł znajduje się w nocie nr 32.

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy wg stanu na 31.12.2021 r.

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 54.321 tys. zł ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Mikołajkach (KW OL1M/00026392/3 i KW OL1M/00025679/2) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku z tyt. kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o.
2. Hipoteka do kwoty 6.000 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego DOMESTA Sp. z o.o.
3. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.

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

5. Hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym - szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r. oraz aneks RB 25/2019 z dnia 14.10.2019 r.).

6. Hipoteka umowna do kwoty 14.000 tys. zł i hipoteka umowna do kwoty 6.000 tys. zł ustanowiona na działce nr 178/7 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanej (dawniej ul. Jesienna), KW GD1G/00299491/4 na rzecz Konsorcjum SBG Bank S.A. i Bank Spółdzielczy w Tczewie w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego spółce DOMESTA Sp. z o.o., finansującego budowę Matarnia Office Park.

7. Hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys. zł ustanowiona na nieruchomości lokalowej w Jastarni, ul. Kościuszki 2A, KW GD2W/00040638/7 (hotel Dom Zdrojowy****) na rzecz Administratora Hipoteki czyli BSWW Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiąca zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez INPRO SA o wartości 35.000 tys. zł z terminem spłaty 7.10.2025 r.

** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 31.12.2021 r. w łącznej kwocie 200 825 tys. zł znajduje się w notcie nr 32.

37. Istotne sprawy sądowe

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

38. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa instrumentów finansowych, jakie Grupa posiadała na dzień 30.09.2022 roku oraz na dzień 31.12.2021 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w skonsolidowanych sprawozdaniach za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według MSSF 9	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	8 789	10 617
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	j.w.	30 933	27 211
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	j.w.	-	18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	j.w.	43 001	63 336
Pozostałe należności finansowe długoterminowe (leasing)	j.w.	1 583	2 593
Pozostałe należności finansowe krótkoterminowe (leasing)	j.w.	1 346	1 346
		85 652	105 121

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według MSSF 9	30.09.2022	31.12.2021
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	39 444	30 488
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	j.w.	40 557	28 954
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	j.w.	41 378	40 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	j.w.	523	449
Zobowiązania inne	j.w.	3 864	3 817
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	j.w.	51 420	50 803
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	j.w.	4 036	2 061
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe (leasing)	j.w.	7 951	8 746
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe (leasing)	j.w.	2 599	2 385
Zobowiązania z tytułu dywidendy	j.w.	1 818	-
		193 590	168 630

39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe krótkoterminowe na dzień 30.09.2022*		DŁUŻNIK											
		jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną							pozostałe jednostki powiązane				
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.		
WIERZycIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji										
		Inbet Sp. z o.o.											
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.											
		DOMESTA Sp. z o.o.											
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.											
		PI ISA Sp. z o.o.											
		SML Sp. z o.o.											
	RAZEM jednostki powiązane												
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.											
		Członkowie Zarządu											
PKB Meronk S.C.			3										
RAZEM pozostałe jednostki powiązane									3				

* Oprócz w/w krótkoterminowych należności/zobowiązań handlowych na dzień 30.09.2022 istniały również zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy dla członków Rady Nadzorczej spółki Domesta w kwocie 1.530 tys. zł

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe długoterminowe na dzień 30.09.2022		DŁUŻNIK									
		jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną						pozostałe jednostki powiązane			
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.
WIERZYCIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	rozzrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji								
		Inbet Sp. z o.o.									
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.									
		DOMESTA Sp. z o.o.									
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.									
		PI ISA Sp. z o.o.									
		SML Sp. z o.o.									
	RAZEM jednostki powiązane										
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.									
		Członkowie Zarządu									
PKB Meronk S.C.											
RAZEM pozostałe jednostki powiązane											

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.01.2022- 30.09.2022		DŁUŻNIK											
		Jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną							pozostałe jednostki powiązane				
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.		
WIERZycIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	obroty wyeliminowane w procesie konsolidacji										
		Inbet Sp. z o.o.											
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.											
		DOMESTA Sp. z o.o.											
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.											
		PI ISA Sp. z o.o.											
		SML Sp. z o.o.											
	RAZEM jednostki powiązane												
	pozostałe jedn. powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.											
		Członkowie Zarządu											
PKB Meronk S.C.			393										
RAZEM pozostałe jednostki powiązane									393				

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.07.2022- 30.09.2022		DŁUŻNIK										
		Jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną						pozostałe jednostki powiązane				
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.	
WIERZYCIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	obroty wyeliminowane w procesie konsolidacji									
		Inbet Sp. z o.o.										
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.										
		DOMESTA Sp. z o.o.										
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.										
		PI ISA Sp. z o.o.										
		SML Sp. z o.o.										
	RAZEM jednostki powiązane											
	pozostałe jednostki powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.										
		Członkowie Zarządu										
PKB Meronk S.C.			96									
RAZEM pozostałe jednostki powiązane								96				

DANE PORÓWNAWCZE:

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe krótkoterminowe na dzień 31.12.2021		DŁUŻNIK									
		Jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną						pozostałe jednostki powiązane			
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.
WIERZYTEL	INPRO SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji									
	Inbet Sp. z o.o.										
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.										
	DOMESTA Sp. z o.o.										
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.										
	PI ISA Sp. z o.o.										
	SML Sp. z o.o.										
	RAZEM jednostki powiązane	-						-			
	Hotel Oliwski Sp. z o.o.										
	Członkowie Zarządu										
PKB Meronk S.C.		1									
RAZEM pozostałe jednostki powiązane							1				

NALEŻNOŚCI / ZOBOWIĄZANIA handlowe długoterminowe na dzień 31.12.2021		DŁUŻNIK										
		Jednostki powiązane- konsolidacja metodą pełną							pozostałe jednostki powiązane			
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.	
WIERZYTEL	jednostki powiązane	INPRO SA	rozrachunki wyeliminowane w procesie konsolidacji									
	Inbet Sp. z o.o.											
	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.											
	DOMESTA Sp. z o.o.											
	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.											
	PI ISA Sp. z o.o.											
	SML Sp. z o.o.											
	RAZEM jednostki powiązane											
	pozostałe jednostki	Hotel Oliwski Sp. z o.o.										
	Członkowie Zarządu											
PKB Meronk S.C.												
RAZEM pozostałe jednostki powiązane												

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.01.2021- 30.09.2021		DŁUŻNIK										
		jednostki powiązane - konsolidacja metodą pełną						pozostałe jednostki powiązane				
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.	
WIERZYCIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	obroty wyeliminowane w procesie konsolidacji									
		Inbet Sp. z o.o.										
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.										
		DOMESTA Sp. z o.o.										
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.										
		PI ISA Sp. z o.o.										
		SML Sp. z o.o.										
	RAZEM jednostki powiązane											
	pozostałe jednostki powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.										
		Członkowie Zarządu										
PKB Meronk S.C.			242									
RAZEM pozostałe jednostki powiązane								242				

PRZYCHODY / KOSZTY z tytułu dostaw i usług 01.07.2021-30.09.2021		DŁUŻNIK											
		jednostki powiązane - konsolidacja metodą pełną							pozostałe jednostki powiązane				
		INPRO SA	Inbet Sp. z o.o.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	DOMESTA Sp. z o.o.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	PI ISA Sp. z o.o.	SML Sp. z o.o.	Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Członkowie Zarządu	PKB Meronk S.C.		
WIERZYCIEL	jednostki powiązane	INPRO SA	obroty wyeliminowane w procesie konsolidacji										
		Inbet Sp. z o.o.											
		Dom Zdrojowy Sp. z o.o.											
		DOMESTA Sp. z o.o.											
		Hotel Mikołajki Sp. z o.o.											
		PI ISA Sp. z o.o.											
		SML Sp. z o.o.											
	RAZEM jednostki powiązane												
	pozostałe jednostki powiązane	Hotel Oliwski Sp. z o.o.											
		Członkowie Zarządu											
PKB Meronk S.C.			90										
RAZEM pozostałe jednostki powiązane									90				

SKRÓCONE DANE FINANSOWE INPRO SA

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2022 -30.09.2022 (niebadane)	01.01.2021 -30.09.2021 (niebadane)	01.07.2022 -30.09.2022 (niebadane)	01.07.2021 -30.09.2021 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4	57 170	80 628	31 010	33 557
Koszt własny sprzedaży	4	(38 769)	(58 183)	(21 203)	(24 519)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 401	22 445	9 807	9 038
Koszty sprzedaży	4	(3 276)	(3 297)	(946)	(1 375)
Koszty ogólnego zarządu	4	(9 645)	(7 767)	(2 570)	(2 770)
Pozostałe przychody operacyjne		1 285	699	932	372
Pozostałe koszty operacyjne		(160)	(384)	(53)	(309)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		6 605	11 696	7 170	4 956
Przychody finansowe		10 804	3 765	2 018	35
Koszty finansowe		(3 134)	(1 168)	(1 368)	(408)
Zysk (strata) brutto		14 275	14 293	7 820	4 583
Podatek dochodowy		(956)	(2 126)	(1 222)	(978)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 319	12 167	6 598	3 605
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM		13 319	12 167	6 598	3 605
Zysk na 1 akcję z działalności kontynuowanej (w zł/akcję):					
- podstawowy		0,3326	0,3039	0,1648	0,0901
- rozwodniony		0,3326	0,3039	0,1648	0,0901

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

AKTYWA	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021 (badane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		109 099	108 295
Rzeczowe aktywa trwałe		5 100	4 988
Pozostałe wartości niematerialne		-	7
Nieruchomości inwestycyjne		108	110
Należności długoterminowe	10	1 583	2 593
Udziały w jednostkach powiązanych		64 942	64 321
Pozostałe aktywa finansowe	5	36 311	36 254
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 019	-
Pozostałe aktywa		36	22
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		475 976	379 871
Zapasy	6	411 930	309 722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	15 870	9 044
Bieżące aktywa podatkowe		161	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym udzielone pożyczki	5	24 141	19 832
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 874	41 273
SUMA AKTYWÓW		585 075	488 166

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU
(CIAĞ DALSZY)**

PASYWA	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021 (badane)
Kapitał własny		350 150	346 841
Wyemitowany kapitał akcyjny		4 004	4 004
Kapitały rezerwowe		11 531	11 531
Nadwyżka ze sprzedaży cen akcji		62 237	62 237
Zyski zatrzymane		272 378	269 069
Zobowiązania długoterminowe		48 746	51 896
Rezerwa z tytułu świadczeń emerytalnych		264	363
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	2 744
Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	8	8 984	10 409
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	8	942	739
Zobowiązania handlowe i pozostałe	9	4 232	3 437
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych		33 598	33 164
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		726	1 040
Zobowiązania krótkoterminowe		186 179	89 429
Rezerwy krótkoterminowe		12 715	13 496
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	8	26 676	6 118
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8	3 066	1 051
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	8	548	396
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego		-	132
Zobowiązania handlowe i pozostałe	9	142 755	67 817
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		419	419
Stan zobowiązań ogółem		234 925	141 325
SUMA PASYWÓW		585 075	488 166

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem brutto	14 275	14 293
Korekty o pozycje:	(48 362)	(29 622)
Amortyzacja	835	925
Zapłacony podatek dochodowy	(5 011)	(11 993)
Odsetki i dywidendy, netto	(5 599)	(2 585)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(1 954)	(71)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(4 026)	2 858
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(102 208)	(50 186)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań	70 926	33 367
Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych kosztów	(130)	(105)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) przychodów przyszłych okresów	(314)	(195)
Zmiana stanu rezerw	(881)	(1 637)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 087)	(15 329)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
	(niebadane)	(niebadane)
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	86	1 953
Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych	5 878	3 637
Inne wpływy inwestycyjne (zwrot dopłat do kapitału jednostki zależnej)	1 916	-
Nabycie aktywów finansowych (zwiększenie udziału w jednostce zależnej)	(321)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(122)	(342)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 437	5 248

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (CIĄG DALSZY)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	01.01.2022 -30.09.2022 (niebadane)	01.01.2021 -30.09.2021 (niebadane)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	94 279	45 605
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(313)	(206)
Spłata pożyczek/kredytów	(75 146)	(55 909)
Odsetki zapłacone	(660)	(86)
Dywidendy wypłacone	(10 010)	(20 020)
Inne wpływy finansowe - leasing	1 101	973
Inne wydatki finansowe	-	(418)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 251	(30 061)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 399)	(40 142)
Środki pieniężne na początek okresu	41 273	78 136
Środki pieniężne na koniec okresu	23 874	37 994

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 01.01.2022	4 004	62 237	11 531	269 069	346 841
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 010)	(10 010)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	13 319	13 319
Stan na 30.09.2022	4 004	62 237	11 531	272 378	350 150

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy, w tym z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 01.01.2021	4 004	62 237	531	271 037	337 809
Wypłata dywidendy	-	-	-	(20 020)	(20 020)
Kapitał rezerwowy utworzony w celu sfinansowania nabycia akcji własnych	-	-	11 000	(11 000)	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-	-	-	29 052	29 052
Stan na 31.12.2021	4 004	62 237	11 531	269 069	346 841

1. Odniesienie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

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

2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe INPRO SA za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 23 listopada 2022 roku do publikacji w dniu 24 listopada 2022 roku.

3. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”.

Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze zbadanym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania INPRO SA za rok zakończony 31 grudnia 2021 poza wyjątkami opisanymi w nocie 5.2 skróconej informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. Przychody i koszty

Przychody ze sprzedaży	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	55 246	78 396
Przychody ze sprzedaży usług	1 924	2 232
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Razem przychody ze sprzedaży	57 170	80 628

Koszty według rodzaju	01.01.2022 -30.09.2022	01.01.2021 -30.09.2021
Amortyzacja środków trwałych	827	908
Amortyzacja wartości niematerialnych	6	15
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	2	2
Zużycie materiałów i energii	36 070	34 179
Usługi obce	84 893	65 509
Podatki i opłaty	934	1 013
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym:	15 248	14 770
- koszty wynagrodzeń	12 352	12 377
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 896	2 393
Pozostałe koszty, w tym	4 038	2 201
- koszty kredytu	1 848	720
- reprezentacja i reklama	1 640	1 071
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	292	254
- podróże służbowe	94	11
- inne koszty działalności operacyjnej	164	145
Razem koszty rodzajowe	142 018	118 597

Zmiana stanu produktów, produkcji w roku i rozliczeń międzyokresowych (+/-)	(90 328)	(47 646)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-	(1 704)
Koszty sprzedaży (-)	(3 276)	(3 297)
Koszty ogólnego zarządu (-)	(9 645)	(7 767)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	38 769	58 183

Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	51 690	69 247
---	---------------	---------------

5. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Zaliczki zgromadzone na rachunkach wyodrębnionych wpływów (rachunki powiernicze)*	24 141	19 832
Razem	24 141	19 832

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Dopłaty do kapitału jednostki powiązanej	35 150	35 150
Pożyczki dla jednostek powiązanych	1 161	1 104
Razem	36 311	36 254

*dotyczy wpłat dokonywanych przez klientów na podstawie umów deweloperskich

6. Zapasy

Zapasy	30.09.2022	31.12.2021
Materiały według ceny nabycia	500	488
Produkcja w toku według kosztu wytworzenia	191 095	119 610
Produkty gotowe według kosztu wytworzenia	41 266	23 327
Towary według ceny nabycia	179 069	166 297
Razem	411 930	309 722

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.09.2022	Było na 31.12.2021	Winno być na 31.12.2021
Należności od jednostek powiązanych	2 713	260	260
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	31	225	225
Inne należności, w tym:	2 682	35	35
<i>Należności z tytułu dywidendy</i>	2 682	-	-
Należności od pozostałych jednostek	13 017	8 761	8 761
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	5 444	4 205	4 205
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	2 978	1 697	1 697
Zaliczki na zapasy	3 213	1 490	1 490
Zaliczki na środki trwałe	1	-	-
Inne należności niefinansowe	35	1 369	23
Inne należności finansowe	1 346	-	1 346
Należności brutto	15 730	9 021	9 021
Odpis aktualizujący należności	(120)	(120)	(120)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	260	143	143
- koszty prenumeraty czasopism	10	12	12
- programy komputerowe, domeny, licencje	32	34	34
- koszty ubezpieczeń	96	80	80
- czynsz za wynajem	-	12	12
- reklamy	32	-	-
- opłaty dotyczące GPW i KDPW	16	-	-
- opłaty z tyt. wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości	42	-	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	32	5	5
Należności ogółem (netto)	15 870	9 044	9 044

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

Długoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	327	213
Kredyty i pożyczki	8 984	10 409
Obligacje długoterminowe	33 598	33 164
Wpływ MSSF 16	615	526
Razem	43 524	44 312

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	285	252
Kredyty i pożyczki	26 676	6 118
Emisja obligacji – część krótkoterminowa	3 066	1 051
Wpływ MSSF 16	263	144
Razem	30 290	7 565

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych	30.09.2022	31.12.2021
W okresie 1 roku	285	252
W okresie od 1 do 3 lat	327	213
W okresie od 3 do 5 lat	-	-
Wpływ MSSF 16	878	670
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 490	1 135

Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	31	14
--	----	----

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania długoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Wobec jednostek powiązanych	209	183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	209	183
Wobec jednostek pozostałych	4 023	3 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 023	3 254
Inne zobowiązania	-	-
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 232	3 437
Zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2022	31.12.2021
Wobec jednostek powiązanych	2 710	1 305
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 710	1 305
Wobec jednostek pozostałych	140 045	66 512
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 382	14 401
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	227	267
Zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	896	762
Zaliczki otrzymane	121 990	50 730
Inne zobowiązania	550	352
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	142 755	67 817
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	146 987	71 254

10. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według MSSF 9	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 355	4 310
Pożyczki udzielone - długoterminowe	j.w.	1 161	1 104
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	j.w.	24 141	19 832
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	j.w.	23 874	41 273
Pozostałe należności finansowe długoterminowe (leasing)	j.w.	1 583	2 593
Pozostałe należności finansowe krótkoterminowe (leasing)	j.w.	1 346	1 346
		57 460	70 458

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według MSSF 9	30.09.2022	31.12.2021
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	8 984	10 409
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	j.w.	26 676	6 118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	j.w.	23 324	19 143
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	j.w.	36 664	34 215
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe (leasing)	j.w.	942	739
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe (leasing)	j.w.	548	396
		97 138	71 020

11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Przychody ze sprzedaży wyrobów, usług, towarów i materiałów do jednostek powiązanych	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2022 - 30.09.2022	01.07.2021 - 30.09.2021
Inbet Sp. z o.o.	131	152	35	56
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	31	45	9	9
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	31	31	9	9
DOMESTA Sp. z o.o.	-	17	-	17
PI ISA Sp z o.o.	72	43	21	21
SML Sp z o.o.	26	32	8	13
Członkowie Zarządu	-	-	-	-
Razem	291	320	82	125

Zakup od jednostek powiązanych	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2022 - 30.09.2022	01.07.2021 - 30.09.2021
Inbet Sp. z o.o.	10 799	7 862	4 104	3 628
PI ISA Sp z o.o.	4 547	2 571	1 328	1 081
SML Sp z o.o.	55	-	-	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	107	-	32	-
Razem	15 508	10 433	5 464	4 709

Pożyczki udzielone przez INPRO SA	30.09.2022	31.12.2021
Jednostkom powiązany:		
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	1 161	1 104
Razem pożyczki udzielone podmiotom powiązany	1 161	1 104

Należności od jednostek powiązanych

	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług - do 12 m-cy	31	225
Inbet Sp. z o.o.	15	18
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	4	4
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	4	194
PI ISA Sp. z o.o.	5	6
SML Sp. z o.o.	3	3
Inne należności do 12 m-cy	2 682	35
Inbet Sp. z o.o.	-	1
DOMESTA Sp. z o.o.	2 682	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	-	34
PI ISA Sp. z o.o.	-	-
Razem należności	2 713	260
Inbet Sp. z o.o.	15	19
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	4	4
DOMESTA Sp. z o.o.	2 682	-
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	4	228
PI ISA Sp. z o.o.	5	6
SML Sp. z o.o.	3	3

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usł. - do 12 m-cy	2 710	1 305
Inbet Sp. z o.o.	1 909	445
PI ISA Sp. z o.o.	762	860
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	39	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usł.- pow. 12 m-cy	209	183
Inbet Sp. z o.o.	1	9
PI ISA Sp. z o.o.	208	174
Inne zobowiązania do 12 m-cy	101	101
Inbet Sp. z o.o.- wpływ MSSF 16	101	101
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	-	-
Inne zobowiązania pow. 12 m-cy	23	96
Inbet Sp. z o.o.- wpływ MSSF 16	23	96
Razem zobowiązania	3 043	1 685
Inbet Sp. z o.o.	2 034	651
PI ISA Sp. z o.o.	970	1 034
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	39	-
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	-	-

12. Zobowiązania i należności warunkowe**Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązania warunkowe	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie umów handlowych	5 103	2 566
Pozostałe zobowiązania warunkowe	36 214	36 214
Razem zobowiązania warunkowe	41 317	38 780

Zobowiązania warunkowe na dzień 30.09.2022 roku:

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

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

3. Bankowa gwarancja zapłaty w kwocie 2.566.140 zł wystawiona na zlecenie INPRO SA przez mBank SA na rzecz Gminy Miasta Gdańska z terminem obowiązywania 31.12.2022 r. Gwarancja została wystawiona w celu zabezpieczenia środków na potrzeby ogłoszenia przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Gdańska zamówienia publicznego dla przedsięwzięcia obejmującego realizację etapu III inwestycji drogowej (ul. Nowa Opacka) oraz zabezpieczenia roszczeń Gminy w przypadku niedokonania przez INPRO SA zapłaty faktur za roboty budowlane wykonane w ramach realizacji inwestycji drogowej.

4. Bankowa gwarancja zapłaty w kwocie 2.537.220,58 zł wystawiona na zlecenie INPRO SA przez mBank SA na rzecz Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z terminem obowiązywania 30.09.2027 r., przy czym gwarancja ulega redukcji do wysokości 761.166,17 zł po otrzymaniu przez bank protokołu końcowego odbioru robót i stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady. Gwarancja została wystawiona w celu zagwarantowania prawidłowego wykonania umowy drogowej, która zostanie podpisana przez INPRO i GDDKiA – dotyczy przebudowy układu drogowego ul. Jana III Sobieskiego i ul. Kombatantów w Rumi. Na podstawie aneksu nr 1 z dnia 23.09.2022 r. termin gwarancji wydłużono do 31.12.2027 r.

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2021:

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

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

3. Bankowa gwarancja zapłaty w kwocie 2.566.140 zł wystawiona na zlecenie INPRO SA przez mBank SA na rzecz Gminy Miasta Gdańska z terminem obowiązywania 31.12.2022 r. Gwarancja została wystawiona w celu zabezpieczenia środków na potrzeby ogłoszenia przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Gdańska zamówienia publicznego dla przedsięwzięcia obejmującego realizację etapu III inwestycji drogowej (ul. Nowa Opacka) oraz zabezpieczenia roszczeń Gminy w przypadku niedokonania przez INPRO SA zapłaty faktur za roboty budowlane wykonane w ramach realizacji inwestycji drogowej.

Należności warunkowe

Należności warunkowe	30.09.2022	31.12.2021
Otrzymane gwarancje	14 612	21 259
Razem należności warunkowe	14 612	21 259

Główną pozycję należności warunkowych na dzień 30.09.2022 r. stanowi gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 12.000 tys. zł z terminem obowiązywania do dnia 28.09.2024 r. ustanowiona jako zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 15.000 tys. zł (pierwotnie do 25.000 tys. zł) udzielonego INPRO SA przez Alior Bank opisanego w tabeli kredytowej nota 32 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

13. Zabezpieczenia na aktywach Spółki

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy-wartość godziwa	30.09.2022	31.12.2021
- na aktywach trwałych *	24 000	24 000
- na aktywach obrotowych **	161 093	139 950
Razem	185 093	163 950

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

Hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym - szczegóły RB nr 24/2016 z 22.09.2016 r. oraz RB 25/2019 z 14.10.2019 r.).

** Zabezpieczenia na aktywach obrotowych

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 30.09.2022 r. i 31.12.2021 r. w łącznej kwocie 161.093 tys. zł i 139.950 tys. zł znajduje się w nocie nr 32 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO SA.

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

Gdańsk, dnia 23 listopada 2022 roku