

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

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

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych (w tym budowy i modernizacji stacji uzdatniania wody i oczyszczalni ścieków), działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych.

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2023 roku, za okres pierwszych trzech kwartałów 2023 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2022 roku i za okres pierwszych trzech kwartałów 2022 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2022 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

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

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

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

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2023 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I-III kwartału 2023 roku średni kurs wyniósł 4,5773 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2023 roku, który wynosił 4,6356 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2022 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I-III kwartału 2022 roku średni kurs wyniósł 4,6880 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2022 roku, który wynosił 4,8698 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2022 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2022 roku, który wynosił 4,6899 EUR/PLN.

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

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

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

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

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

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 23.06.2023 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2022 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 10.928.250 zł, co stanowi 1,50 zł na każdą akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 14.08.2023 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 21.09.2023 roku. Dywidenda została wypłacona w całości w terminie.

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

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu, a które mają wpływ na jego treść. Po dniu 30 września 2023 roku Spółka podpisała aneks z PGNiG Termika spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie dotyczący m.in. podwyższenia (waloryzacji) wynagrodzenia ryczałtowego oraz wykonania robót dodatkowych, którego efekt finansowy będzie wykazywany w sprawozdaniach za kolejne kwartały zgodnie z metodologią rozliczania kontraktów długoterminowych.

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

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

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

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2023 roku Spółka zawarła łącznie 354 umów przedwstępnych i deweloperskich (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 109 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku uwzględnia zawarcie 109 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2023 roku:

Tabela 1. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2023 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje etap VI	2	0	7
Podgaje etap II	20	0	23
Mierzeja Wiślana etap I	0	0	0
Mierzeja Wiślana etap II	29	113	0
Suma	51	113	30

Tabela 2. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I-III kwartale 2023 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje etap VI	18	0	16
Podgaje etap II	64	0	50
Mierzeja Wiślana etap I	13	0	43
Mierzeja Wiślana etap II	31	228	0
Suma	126	228	109

Tabela 3. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2022 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0 Etap III	0	0	0
Podgaje Etap IV	0	0	0
Podgaje Etap V	0	0	0
Podgaje Etap VI	11	0	20
Podgaje Etap II	2	0	2

Mierzeja I	1	33	0
Suma	14	33	22

Tabela 4. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I-III kwartale 2022 roku

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

Znaczące umowy zawarte w okresie objętym raportem:

- W dniu 06.02.2023 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Spółka "MIKOŚ-BUDOWNICTWO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Krakowie przyjęła do wykonania inwestycję polegającą na budowie budynku wielorodzinnego 3 – segmentowego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zjazdami i miejscami postojowymi, w Zabrze przy ul. Koźlika. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na dzień 30.09.2024 roku, natomiast wartość umowy określona została na ryczałtową kwotę 28.603.963,79 zł netto.
- W dniu 15.02.2023 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie przyjęła do kompleksowego wykonania III etap inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, który stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami E1 i E2, wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.08.2024 roku, natomiast wartość umowy określona została na ryczałtową kwotę 66,4 mln złotych netto.

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

Na osiągnięty w III kwartale 2023 roku wynik finansowy znaczący wpływ w segmencie deweloperskim miały okoliczności wskazywane przez Spółkę w poprzednich raportach okresowych w części dotyczącej perspektyw kolejnych kwartałów (pkt 16 Sprawozdania Zarządu z działalności). W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku Spółka dysponowała wyłącznie pulą lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności z etapu VI i II inwestycji Osiedle Podgaje oraz etapu I inwestycji Mierzeja Wiślana, niemniej w związku z bardzo dobrą koniunkturą na rynku nieruchomości przeniesieniem zostało objętych 109 lokali mieszkalnych wobec 68 w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku, w wyniku czego Spółka osiągnęła znacznie wyższe przychody r/r, a w konsekwencji wynik segmentu, który w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku był niemal dwukrotnie wyższy.

W segmencie budowlano-montażowym w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku odczuwalny był wzrost cen surowców, materiałów i usług. Na wyniki w tym segmencie negatywny wpływ miała korekta budżetów w ramach dwóch kontraktów, wskazana w sprawozdaniu za I półrocze 2023 roku, zaś pozytywny zawarcie ugody przed Koncyliaatorem Sądu Polubownego przy Prokuraturii Generalnej RP (w dniu 16.08.2023 roku) z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji WOD-KAN Sp. z o.o. z siedzibą w Mokrej Prawej dotyczącej podwyższenia (waloryzacji) wynagrodzenia ryczałtowego.

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

W trzecim kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

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

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2023.

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

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

Tabela 5. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% głosów na WZ Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 849	9,76%	3 509 049	30,08%
JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.	2 075 884	28,49%	2 075 884	17,79%
Esaliens	1 168 096	16,03%	1 168 096	10,01%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religii, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)	601 011	8,25%	601 011	5,15%

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

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

Tabela 6. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2023 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2023 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000		25 000

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

Na dzień 30.09.2023 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

W trzecim kwartale 2023 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W trzecim kwartale 2023 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 roku poziom należności warunkowych zmniejszył się o 5.946 tys. zł, do poziomu 37.877 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zmniejszył się o 12.550 tys. zł, do poziomu 48.651 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

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

Pozycje	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zmniejszenia (z tytułu):	11 695	17 816
- odroczonego podatku dochodowego	4 650	8 810
- świadczeń pracowniczych	5 750	7 664
- pozostałe	1 295	1 342
Zwiększenia (z tytułu):	10 279	14 454
- odroczonego podatku dochodowego	4 656	8 506
- świadczeń pracowniczych	3 743	5 395
- pozostałe	1 880	553

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	30.09.2022	30.09.2023
Rozwiązane	1 843	3 125
Zawiązane	1 915	2 728

20.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	30.09.2022	30.09.2023
Odwrócone	254	320

Dokonane	1 199	-149
----------	-------	------

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

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

Pozycje	30.09.2023
Papiery wartościowe (mLeasing 7%, Pekao Faktoring 6% - 6,6%, Pekao Leasing 6%) Zapadalność od 02.10.2023 roku do 20.11.2023 roku	32 007

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

Pozycje	30.09.2023
Lokaty (lokaty PKO BP 3,75%) Zapadalność od 02.10.2023 do 03.10.2023 roku	4 295
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	

22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

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

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

Pozycje	30.09.2023
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	61
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	103
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	789
Inne środki trwałe	0
Suma	953

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

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

Pozycje	30.09.2023
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	5 180
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	377
Urządzenia techniczne i maszyny	0

Środki transportu	1 726
Inne środki trwałe	0
Suma	7 283

22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

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

Pozycje	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	122
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwjętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	959
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

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

22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

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

Pozycje	30.09.2023
do 1 miesiąca	0
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	0
od 3 miesięcy do 1 roku	826
od 1 roku do 5 lat	1 415
powyżej 5 lat	4 283

22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

W segmencie deweloperskim w ramach przedsięwzięcia - osiedle Mierzeja Wiślana, Spółka realizuje etap II (276 lokali mieszkalnych), którego sprzedaż będzie mogła stanowić źródło przychodów dopiero począwszy od końca IV kwartału 2023 roku (w zależności od czynników opisanych poniżej), a także etap III (207 lokali mieszkalnych), którego sprzedaż będzie stanowić źródło przychodów w kolejnych latach. Do przeniesienia pozostają ostatnie lokale etapu II i VI osiedla Podgaje. W realizacji jest inwestycja w Zabrze (100 lokali mieszkalnych), niemniej jednak przychód z tej inwestycji będzie mógł być rozpoznany najwcześniej w IV kwartale 2024 roku (planowane oddanie do użytkowania). Tym samym źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w IV kwartale 2023 roku będą lokale w etapie II i VI inwestycji osiedle Podgaje oraz w etapie II osiedla Mierzeja Wiślana, co jednakże będzie uzależnione od terminowego dokonania czynności odbiorowych i niezależnych od Spółki pozostałych czynności administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie przenoszenia własności lokali mieszkalnych. W zakresie II etapu Spółka zawarła 261 umów przedwstępnych i deweloperskich tym samym w najbliższych kwartałach wystąpi kumulacja umów przenoszących własność objętych nimi lokali. Wpływ skutku kumulacji na wynik finansowy jest bezpośrednio zależny od wyżej wymienionego terminu dokonania czynności odbiorowych i niezależnych od Spółki pozostałych czynności administracyjnych (koniec IV kwartału 2023 roku albo dopiero w I kwartale 2024 roku).

W segmencie budowlano-montażowym, w związku z trwającą realizacją kontraktów, wzrost cen surowców, materiałów i usług, w stosunku do szacowanego na etapie składania ofert, będzie negatywnym czynnikiem wpływającym na wyniki w tym segmencie, jeżeli Spółka nie uzyska od zamawiających, w ramach wszystkich procedowanych wniosków waloryzacyjnych, adekwatnych podwyżek wynagrodzenia.