



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej INOPA SA

**sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
na dzień 31 grudnia 2020**

**Zatwierdzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Grupy Kapitałowej INOPA SA

**sporządzonego zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
na dzień 31 grudnia 2020**

Gdańsk, 27 września 2021 roku

| Imię i nazwisko, funkcja | podpis |
|---|--------|
| LUIZA GRUNKOWSKA Prezes Zarządu | |
| FLONT JAROSŁAW Członek Zarządu | |
| WOJDYNSKI DARIUSZ Członek Zarządu | |
| Joanna Kiełt Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ INOPA SA | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2020 r. | 5 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2020 r. (CIĄG DALSZY) | 7 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r..... | 8 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r..... | 9 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r. (ciąg dalszy) | 10 |
| DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA..... | 11 |
| 1. Informacje ogólne..... | 11 |
| 2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej | 12 |
| 3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej | 14 |
| 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 14 |
| 5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 14 |
| 6. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej | 15 |
| 7. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji | 16 |
| 8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości | 16 |
| 9. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach | 16 |
| 10. Zastosowane zasady rachunkowości | 17 |
| 11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych | 33 |
| 12. Przychody i koszty | 38 |
| 13. Podatek dochodowy..... | 40 |
| 14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS | 43 |
| 15. Zysk przypadający na jedną akcję..... | 43 |
| 16. Dywidendy wypłacone i zadeklarowane do wypłaty..... | 44 |
| 17. Rzeczowe aktywa trwałe | 45 |
| 18. Nieruchomości inwestycyjne | 47 |
| 19. Wartości niematerialne i prawne | 48 |
| 20. Połączenie jednostek gospodarczych..... | 50 |
| 21. Zapasy | 52 |
| 22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 52 |
| 23. Pozostałe aktywa finansowe | 53 |
| 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 53 |
| 25. Kapitał zakładowy oraz pozostałe kapitały | 55 |
| 26. Rezerwy | 57 |
| 27. Oprocentowane kredyty bankowe, leasingi i wyemitowane obligacje..... | 58 |
| 28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 66 |
| 29. Zobowiązania i należności warunkowe | 67 |
| 30. Zabezpieczenia na aktywach Grupy | 68 |
| 31. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi..... | 68 |
| 32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym | 69 |
| 33. Zarządzanie kapitałem..... | 74 |
| 34. Instrumenty finansowe | 75 |
| 35. Struktura zatrudnienia i świadczenia pracownicze | 78 |
| 36. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych | 78 |
| 37. Zdarzenia po dniu bilansowym..... | 78 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ INOPA SA

| Wybrane dane dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK INOPA SA | | | | |
|--|--|-------------------------------|--|-------------------------------|
| | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Przychody netto ze sprzedaży | 17 198 | 45 561 | 3 844 | 10 591 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 12 893 | 15 913 | 2 882 | 3 288 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 1 257 | 12 846 | 281 | 2 986 |
| Zysk (strata) brutto | (8 783) | 3 513 | (1 963) | 822 |
| Zysk (strata) netto | (8 861) | 3 137 | (1 980) | 734 |
| - w tym przypadający akcjonariuszom niekontrolującym | (2 589) | 307 | (579) | 71 |
| Zysk (strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej | (63) | 28 | (14) | 7 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 21 067 | (3 308) | 4 709 | (769) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (28 226) | (57 386) | (6 309) | (13 340) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (1 830) | 69 520 | (409) | 16 161 |
| Przepływy pieniężne netto | (8 988) | 8 825 | (2 009) | 2 052 |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
| Aktywa razem | 222 890 | 218 032 | 48 299 | 51 199 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 212 148 | 198 408 | 45 971 | 46 591 |
| Rezerwy na zobowiązania | 7 660 | 7 564 | 1 660 | 1 776 |
| Zobowiązania długoterminowe | 174 568 | 164 631 | 37 828 | 38 659 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 29 920 | 26 212 | 6 484 | 6 155 |
| Kapitał własny | 10 742 | 19 623 | 2 328 | 4 608 |
| - w tym przypadający na akcjonariuszom niekontrolującym | 9 509 | 12 119 | 2 061 | 2 846 |
| Liczba akcji w szt. | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Wartość księgowa na 1 akcję | 107 | 196 | 23 | 46 |
| KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO | średni kurs EUR w okresie 01.01.2020 -31.12.2020 | | średni kurs EUR na dzień 31.12.2020 | |
| | 4,4742 | | 4,6148 | |
| | średni kurs EUR w okresie 01.01.2019 -31.12.2019 | | średni kurs EUR na dzień 31.12.2019 | |
| | 4,3018 | | 4,2585 | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r.

| | Nota | 01.01.2020 -31.12.2020 (badane) w tys. PLN | 01.01.2019 -31.12.2019 (badane) w tys. PLN |
|---|------|---|---|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 12.1 | 17 198 | 45 561 |
| Koszt własny sprzedaży | 12.2 | (4 306) | (29 648) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 12 893 | 15 913 |
| Koszty sprzedaży | 12.2 | (2) | (922) |
| Koszty ogólnego zarządu | 12.2 | (3 900) | (7 795) |
| Pozostałe przychody operacyjne do pokazania zysk z ok nabycia | 12.3 | 138 | 4 804 |
| Zysk z okazijnego nabycia | 20.3 | 9 | 1 101 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 12.4 | (7 880) | (255) |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | 1 257 | 12 846 |
| Przychody finansowe | | 825 | 1 705 |
| Koszty finansowe | | (10 617) | (11 016) |
| Odpis wartości firmy | | (159) | (11) |
| Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | (90) | (10) |
| Zysk (strata) brutto | | (8 783) | 3 513 |
| Podatek dochodowy | | (77) | (376) |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | (8 861) | 3 137 |
| CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM | | (8 861) | 3 137 |
| Zysk (strata) netto przypisany: | | (8 861) | 3 137 |
| - Akcjonariuszom jednostki dominującej | | (6 272) | 2 830 |
| - Akcjonariuszom niekontrolującym | | (2 589) | 307 |
| Całkowity dochód ogółem przypisany: | | (8 861) | 3 137 |
| - Akcjonariuszom jednostki dominującej | | (6 272) | 2 830 |
| - Akcjonariuszom niekontrolującym | | (2 589) | 307 |
| Zysk na 1 akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/akcję): | | | |
| - podstawowy | | -63 | 28 |
| - rozwodniony | | -63 | 28 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
31.12.2020 r.**

| AKTYWA | Nota | 31.12.2020 (badane) | 31.12.2019 (badane) |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Aktywa trwałe (długoterminowe) | | 210 279 | 194 414 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 17 | 86 | 127 |
| Wartość firmy | 19.1 | - | - |
| Pozostałe wartości niematerialne | 19 | 7 | 15 |
| Należności długoterminowe | 34 | 1 012 | 3 078 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 18 | 201 146 | 184 411 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 23 | 6 734 | 6 507 |
| Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 1 295 | 276 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 13.4 | - | - |
| Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | | 12 611 | 23 618 |
| Zapasy | 21 | 62 | 6 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 22 | 7 167 | 9 094 |
| Bieżące aktywa podatkowe | | | - |
| Pozostałe aktywa finansowe | 23 | 11 | 159 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 24 | 5 371 | 14 359 |
| SUMA AKTYWÓW | | 222 890 | 218 032 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ
31.12.2020 r. (CIĄG DALSZY)**

| PASYWA | Nota | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | (badane) | (badane) |
| Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej) | | 1 232 | 7 504 |
| Wyemitowany kapitał akcyjny | 25 | 200 | 100 |
| Kapitały rezerwowe | | - | 2 300 |
| Zyski zatrzymane | | 1 032 | 5 104 |
| Kapitały przypisane akcjonariuszom niekontrolującym | 25.5 | 9 510 | 12 119 |
| Kapitał własny ogółem | | 10 742 | 19 623 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 181 887 | 171 918 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 13.4 | 7 319 | 7 287 |
| Rezerwa na zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych | 26 | - | - |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe | 27 | 93 743 | 87 234 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 | 70 567 | 68 865 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe (w tym leasing) | 27 | 7 133 | 5 885 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 28 | 3 124 | 2 647 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 30 261 | 26 490 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 26 | 341 | 278 |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 27 | 4 304 | 5 568 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 | 5 632 | 5 264 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing) | 27 | 17 | 204 |
| Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego | | 17 | - |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 28 | 19 949 | 15 175 |
| Pozostałe zobowiązania | | - | - |
| Stan zobowiązań ogółem | | 212 148 | 198 408 |
| SUMA PASYWÓW | | 222 890 | 218 032 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r.

| | 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 01.01.2020 | 100 | - | - | 7 404 | 12 119 | 19 623 |
| zakup udziałów od akcjonariuszy niekontrolujących | | | - | - | (21) | (21) |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | - | - | - | (6 272) | (2 589) | (8 861) |
| Podwyższenie kapitału podstawowego | 100 | - | - | (100) | - | - |
| Stan na 31.12.2020 | 200 | - | - | 1 032 | 9 510 | 10 742 |

| | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane | Przypisane akcjonariuszom niekontrolującym | Razem |
|--|---------------------------|-------------------------|---|---------------|
| Stan na 01.01.2019 | 100 | 2 275 | 10 811 | 13 186 |
| Objęcie udziałów akcjonariusze niekontrolujący | | - | 1 000 | 1 000 |
| Zwiększenie kapitału rezerwowego | - | 2 300 | - | 2 300 |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | - | 2 830 | 308 | 3 137 |
| Stan na 31.12.2019 | 100 | 7 404 | 12 119 | 19 623 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r.

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | (badane) | (badane) |
| | w tys. PLN | w tys. PLN |
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem (brutto) | (8 783) | 3 513 |
| Korekty o pozycje: | 29 851 | (6 821) |
| Amortyzacja | 102 | 1 381 |
| Zapłacony podatek dochodowy | (2) | (85) |
| Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych | - | - |
| Odsetki i dywidendy | 8 793 | 4 028 |
| Zysk/ (strata) na działalności inwestycyjnej | (6) | (8 695) |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu należności | 4 003 | (1 737) |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zapasów | (35) | 188 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań | 8 985 | (2 830) |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych kosztów | (1 072) | (215) |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) przychodów przyszłych okresów | - | 738 |
| Zmiana stanu rezerw | 63 | 164 |
| Pozostałe | 9 020 | 242 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 21 067 | (3 308) |

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | (badane) | (badane) |
| | w tys. PLN | w tys. PLN |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | 10 | - |
| Sprzedaż aktywów finansowych | - | 1 915 |
| Otrzymane odsetki | - | 2 |
| Spłata udzielonych pożyczek | - | - |
| Objęcie konsolidacją nowych jednostek zależnych | - | - |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych oraz inwest w nieruchomości | (28 217) | (31 127) |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| Nabycie aktywów finansowych | (19) | (28 176) |
| Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (28 226) | (57 386) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2020 r. (ciąg dalszy)

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | (badane) | (badane) |
| | w tys. PLN | w tys. PLN |
| Wpływy netto z wydania udziałów, emisji akcji | - | 369 |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów | 8 824 | 34 876 |
| Płatności z tytułu umów leasingu finansowego | (17) | (5 647) |
| Splata pożyczek/kredytów | (4 486) | (8 751) |
| Odsetki zapłacone | (5 720) | (1 476) |
| Dywidendy wypłacone na rzecz: | - | - |
| - akcjonariuszy jednostki dominującej | - | - |
| - udziałowców niekontrolujących | - | - |
| Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | - | - |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych (obligacje) | - | 50 636 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych (obligacje) | - | (461) |
| Inne wydatki finansowe | (432) | (26) |
| Inne wpływy finansowe | - | - |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (1 830) | 69 520 |
| Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (8 988) | 8 825 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 14 359 | 5 534 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 5 371 | 14 359 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa INOPA SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej INOPA SA i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Umowa Spółki została zawarta 3 marca 2017 r. (akt notarialny Rep A nr 559/2017). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 22 marca 2017 r. pod firmą Centaurus Spółka Akcyjna. Dnia 20 kwietnia 2017r. dokonano wpisu w KRS zmieniającego firmę, pod którą działa Spółka na INOPA Spółka Akcyjna. Siedziba podmiotu znajduje się w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 163.

Siedziba Spółki dominującej mieści się w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 163.

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 0000669064. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 366852656 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 5833236663.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

30 grudnia 2019 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy INOPA SA został podwyższony kapitał zakładowy Spółki z kwoty 100 tys. zł do kwoty 200 tys. zł, w drodze emisji 100 tys. akcji imiennych o wartości nominalnej 1 zł i cenie emisyjnej 23 zł każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych akcji wyniosła 100 tys. zł a łączna wartość emisyjna 2.300 tys. zł. Akcje zostały objęte w zamian za wkład niepieniężny. Informacja o zmianie wysokości kapitału zakładowego Spółki została wpisana do KRS w dniu 11 marca 2020 roku.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 200.000,00 złotych i dzieli się na 200 tys akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Daniel Jaśkiewicz.

| STRUKTURA AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31.12.2020 ROKU | | | | | | |
|---|-------|----------------|-------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| Podmiot (imię i nazwisko) | Seria | Ilość akcji | Wartość nominalna w PLN | Udział w kapitale zakładowym | Ilość głosów | Udział w liczbie głosów |
| Daniel Jaśkiewicz | A | 20 000 | 20 000 | 10,00% | 20 000 | 10,00% |
| Daniel Jaśkiewicz | B | 80 000 | 80 000 | 40,00% | 80 000 | 40,00% |
| Daniel Jaśkiewicz | C | 100 000 | 100 000 | 50,00% | 100 000 | 50,00% |
| RAZEM | | 200 000 | 200 000 | 100% | 200 000 | 100% |

| STRUKTURA AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU | | | | | | |
|---|-------|----------------|-------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| Podmiot (imię i nazwisko) | Seria | Ilość akcji | Wartość nominalna w PLN | Udział w kapitale zakładowym | Ilość głosów | Udział w liczbie głosów |
| Daniel Jaśkiewicz | A | 20 000 | 20 000 | 20,00% | 20 000 | 20,00% |
| Daniel Jaśkiewicz | B | 80 000 | 80 000 | 80,00% | 80 000 | 80,00% |
| RAZEM | | 100 000 | 100 000 | 100% | 100 000 | 100% |

W okresie nie nastąpiła również żadna zmiana w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające. Członkowie organu nadzorującego INOPA SA nie posiadają akcji Spółki.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

2. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1 Skład Grupy Kapitałowej i jego zmiany

Na dzień 31.12.2020 roku w skład Grupy wchodzi INOPA SA oraz następujące spółki zależne:

| I.p. | Nazwa jednostki | Siedziba | Zakres działalności | Udział w kapitale zakładowym % | Udział w prawach głosu % | Cena nabycia udziałów |
|--------------|--|---|--|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. | Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 60,00% | 60,00% | 8 394 |
| 2. | Inopa Investment Morena sp. z o.o. | ul. Ostrobramska 101A, 04-041 Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 60,00% | 60,00% | 1 500 |
| 3. | Inopa Centrala C400 Sp. z o.o (dawniej) Klaster 3 sp. z o.o. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100,00% | 100,00% | 21 884 |
| 4. | Inopa Finance sp. z o.o. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | POZOSTAŁE POSREDNICTWO PIENIEZNE | 100,00% | 100,00% | 15 |
| 5. | Inopa Investment C200 sp. z o.o. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100,00% | 100,00% | 5 |
| 6. | NBD Investment sp. z o.o. | ul. Ostrobramska 101A, 04-041 Warszawa | działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych | 100,00% | 100,00% | 14 |
| Razem | | | | | | 31 812 |

Na dzień 31.12.2019 roku w skład Grupy wchodziła INOPA SA oraz następujące spółki zależne:

| I.p. | Nazwa jednostki | Siedziba | Zakres działalności | Udział w kapitale zakładowym % | Udział w prawach głosu % | Cena nabycia udziałów |
|------|--|---|--|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. | Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 60,00% | 60,00% | 8 394 |
| 2. | Inopa Investment Morena sp. z o.o. | ul. Ostrobramska 101A, 04-041 Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 60,00% | 60,00% | 1 500 |
| 3. | Klaster 3 sp. z o.o. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100,00% | 100,00% | 21 884 |
| 4. | Inopa Finance sp. z o.o. | ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk | POZOSTAŁE POSREDNICTWO PIENIEZNE | 100,00% | 100,00% | 15 |

Na dzień 31.12.2020 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zmiany w składzie Grupy w 2020 roku:

W 2020 roku skład Grupy Kapitałowej INOPA SA zmienił się w stosunku do roku ubiegłego jak poniżej.

INOPA S.A. w roku 2020 nabyła nowe spółki zależne jak poniżej:

- a) w dniu 02.04.2020 r. nabyto 100% udziałów w Spółce Inopa Investment C200 sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 tys. zł,
- b) w dniu 02.04.2020 r. nabyto 100% udziałów w Spółce NBD Investment sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 tys. zł.

Nabyte spółki posiadały udziały w innych spółkach zależnych objętych konsolidacją:

- a) Inopa Investment C200 sp. z o.o. – posiada 0,002% udziałów w INOPA INVESTMENT C200 SP. Z O.O. SP.K.
- b) NBD Investment sp. z o.o. – posiada 0,4% udziałów w INOPA INVESTMENT MORENA SP. Z O.O.

W wyniku powyższych nabyć, Inopa S.A. zwiększyła pośrednio swoje zaangażowanie łączne zaangażowanie w kapitale INOPA INVESTMENT C200 SP. Z O.O. SP.K. oraz INOPA INVESTMENT MORENA SP. Z O.O.

2.2. Kapitał podstawowy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

| Podmiot | Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2020 r. |
|--|---|
| INOPA SA | 200 |
| Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. | 5.233 |
| Inopa Investment Morena sp. z o.o. | 100 |
| Inopa Centrala C400 Sp. z o.o | 457 |
| Inopa Finance sp. z o.o. | 5 |
| Inopa Investment C200 sp. z o.o. | 5 |
| NBD Investment sp. z o.o. | 5 |

2.3 Zabezpieczenia ustanowione na udziałach w jednostkach zależnych

Na udziałach INOPA SA w jednostkach zależnych nie występują zabezpieczenia:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

2.4 Szczegóły dotyczące jednostek zależnych posiadających udziały niekontrolujące

| Spółka | % posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki zależnej | | zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | Kapitały przypisane akcjonariuszom niekontrolującym | |
|--|--|------------|---|---|---------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | | 2020 | 31.12.2020 |
| NBD Investment Sp. z o.o Sp.k. | 39,60% | 40,00% | (966) | 1 067 | 2 053 |
| Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. | 39,998% | 40,00% | (1 622) | 8 442 | 10 065 |
| | | | (2 589) | 9 510 | 12 119 |

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki dominującej był następujący:

- LUIZA GRUNTKOWSKA - Prezes Zarządu
- FLONT JAROSŁAW - Członek Zarządu
- WOJDYNSKI DARIUSZ - Członek Zarządu

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej spółki dominującej był następujący:

- DANIEL JASKIEWICZ - Członek Rady Nadzorczej
- AGNIESZKA MICHALSKA - Członek Rady Nadzorczej
- WIESŁAW BLUMA - Członek Rady Nadzorczej

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 września 2021 roku.

5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski. Polski złoty jest również walutą sprawozdawczą Grupy Kapitałowej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, o ile nie wskazano inaczej, zostały wykazane w tysiącach złotych.

6. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

6.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Jednostki zależne Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

6.2 Standardy zastosowane po raz pierwszy

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2020.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ulgi w spłatach czynszu w związku z COVID-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później),

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe. Grupa Kapitałowa nie korzystała z ulg w spłatach czynszu od rozpoznanego leasingu.

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

6.3 Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9” zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz przyjęte przez Unię Europejską z dniem 16 grudnia 2020 roku, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 roku na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku i później).

6.4. Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie przyjęte

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

7. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania jakichkolwiek standardów, zmian do standardów i interpretacji.

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała istotnych zmian stosowanych zasad rachunkowości za wyjątkiem zmian opisanych w nocie 6.2

9. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

9.1 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.

9.2 Niepewność szacunków

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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 31 grudnia 2020 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

| Nota | | |
|------|--|--|
| 21 | Utrata wartości aktywów trwałych i analiza możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto | Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych 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. |
| 22 | Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych | O ile istnieją przesłanki Grupa przeprowadza weryfikację wyegzekwowania spłaty poszczególnych należności handlowych i na jej podstawie dokonuje oszacowania wysokości odpisów aktualizujących. |
| 13 | 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. |
| 26 | Świadczenia pracownicze | Rezerwy na odprawy emerytalne oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy. |
| 26 | Rezerwy | Rezerwy na udzielone gwarancje i poręczenia oraz rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe. |
| 10.6 | 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. |
| 18 | Nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy) własna lub leasingowana traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. W ramach nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są również grunty o nieokreślonym przeznaczeniu. Nieruchomości inwestycyjne w momencie początkowego ujęcia wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia uwzględniających koszty przeprowadzonej transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej jest ujmowana w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana. |

10. Zastosowane zasady rachunkowości

10.1 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe INOPA SA oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostają w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane chyba, że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

10.2 Inwestycje w jednostki zależne

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, wówczas gdy jest narażona, lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Spółka weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jeżeli Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu wystarczają do umożliwienia jej jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, znaczy to, że sprawuje nad nią władzę. Przy ocenie, czy prawa głosu w danej jednostce wystarczają dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym wzorce głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Dochody i koszty jednostki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w okresie od daty przejęcia przez Spółkę kontroli do daty utraty kontroli nad tą jednostką zależną.

Wynik finansowy i wszystkie składniki pozostałych całkowitych dochodów przypisuje się właścicielom Spółki i udziałom niesprawnym kontroli. Całkowite dochody spółek zależnych przypisuje się właścicielom Spółki i udziałom niesprawnym kontroli, nawet jeżeli powoduje to powstanie deficytu po stronie udziałów niesprawnych kontroli.

10.3 Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia innych podmiotów rozlicza się metodą przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w wynik w momencie ich poniesienia.

Możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z następującymi wyjątkami:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- aktywa i zobowiązania wynikające z odroczonego podatku dochodowego lub związane z umowami o świadczenia pracownicze ujmujące się i wycenia zgodnie z MSR 12 „Podatek dochodowy” i MSR 19 „Świadczenia pracownicze”;
- zobowiązania lub instrumenty kapitałowe związane z programami płatności rozliczanymi na bazie akcji w jednostce przejmowanej lub w Grupie, które mają zastąpić analogiczne umowy obowiązujące w jednostce przejmowanej, wycenia się zgodnie z MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” na dzień przejęcia oraz
- aktywa (lub grupy aktywów przeznaczone do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” wycenia się zgodnie z wymogami tego standardu.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji udziałów niedających kontroli w ujętej wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia. Inne rodzaje udziałów niedających kontroli wycenia się w wartości godziwej lub inną metodą przepisaną w MSSF.

Jeżeli zapłata przekazana w transakcji połączenia jednostek gospodarczych obejmuje aktywa lub zobowiązania wynikające z umowy o zapłacie warunkowej, zapłatę tę wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje jako część wynagrodzenia przekazanego w transakcji połączenia jednostek gospodarczych. Zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej kwalifikujące się jako korekty za okres objęty wyceną uwzględnia się retrospektywnie, w korespondencji z odpowiednimi korektami wartości firmy. Korekty dotyczące okresu wyceny to takie, które są wynikiem uzyskania dodatkowych informacji dotyczących „okresu objętego wyceną” (który nie może być dłuższy niż jeden rok od dnia przejęcia), dotyczących faktów i okoliczności występujących na dzień przejęcia.

W przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, udziały w jednostce przejmowanej uprzednio posiadane przez Grupę przeszacowuje się do wartości godziwej nadziei przejęcia, a wynikający stąd zysk lub stratę ujmuje się w wynik. Kwoty wynikające z posiadania udziałów w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia, uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach, przenosi się do rachunku zysków i strat, jeżeli takie traktowanie byłoby poprawne w chwili zbycia tych udziałów.

Jeżeli początkowe rozliczenie księgowe połączenia jednostek na koniec okresu sprawozdawczego, w którym połączenie miało miejsce, nie jest kompletne, Grupa prezentuje w swoim sprawozdaniu finansowym tymczasowe kwoty dotyczące pozycji, których rozliczenie jest niekompletne. W okresie wyceny Grupa koryguje tymczasowe kwoty ujęte na dzień przejęcia (patrz wyżej) lub ujmuje dodatkowe aktywa albo zobowiązania dla odzwierciedlenia nowych faktów i okoliczności występujących na dzień przejęcia, które, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na ujęcie tych kwot na ten dzień.

10.4 Zmiany właścicielskie w spółkach zależnych

Zmiany udziału Grupy w kapitale jednostek zależnych, które nie powodują utraty kontroli nad tymi jednostkami przez Grupę, rozlicza się jako transakcje kapitałowe. Wartość bilansową udziałów Grupy oraz udziałów niesprawujących kontroli koryguje się w celu uwzględnienia zmian udziału w danych jednostkach zależnych.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Różnice między kwotą korekty udziałów niesprawujących kontroli a wartością godziwą uiszczoną lub otrzymaną zapłaty ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym i przypisuje właścicielom Spółki.

Jeżeli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, w rachunku zysków i strat ujmuje się zysk lub stratę, obliczone jako różnica między (i) zagregowaną kwotą otrzymanej zapłaty i wartości godziwej zachowanych udziałów a (ii) pierwotną wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) i zobowiązań tej jednostki zależnej i udziałów niesprawujących kontroli. Wszystkie kwoty związane z tą jednostką zależną, pierwotnie ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach, rozlicza się tak, jak gdyby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiadające im aktywa lub zobowiązania jednostki zależnej (tj. przenosi na wynik finansowy lub do innej kategorii kapitału własnego zgodnie z postanowieniami odpowiednich MSSF). Wartość godziwa inwestycji posiadanych w byłej jednostce zależnej na dzień utraty kontroli traktowana jest jako wartość godziwa w chwili początkowego ujęcia w celu umożliwienia ewentualnego rozliczenia kosztu poniesionego w chwili początkowego ujęcia inwestycji w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu zgodnie z MSR 39.

10.5 Przeliczenie pozycji wyrażonych w walutach obcych

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane są według kosztu historycznego.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO | średni kurs EUR w okresie 01.01.2020 -31.12.2020 | średni kurs EUR na dzień 31.12.2020 |
| | 4,4742 | 4,6148 |
| | średni kurs EUR w okresie 01.01.2019 -31.12.2019 | średni kurs EUR na dzień 31.12.2019 |
| | 4,3018 | 4,2585 |

10.6 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności.

Istotne części zamienne i serwisowe ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane zgodnie z przewidywanym okresem użytkowania, ale nie dłuższym niż okres użytkowania środków trwałych, które serwisują.

W wartości bilansowej środka trwałego ujmuje się koszty regularnych, znaczących przeglądów, których przeprowadzenie jest niezbędne w celu zapobieżenia wystąpienia usterek oraz których wartość w poszczególnych okresach sprawozdawczych różni się istotnie. Wartość przeglądu podlega amortyzacji w okresie do następnego przeglądu lub do końca okresu użytkowania danego środka trwałego w zależności od tego, który moment wystąpi wcześniej. Ewentualna pozostała wartość bilansowa kosztów poprzedniego przeglądu jest usuwana z wartości bilansowej środka trwałego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stawki amortyzacyjne ustala się z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

10.7 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia.

10.8 Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości ujmują się w księgach rachunkowych na dzień nabycia według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Na dzień bilansowy inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej. Różnice będące efektem aktualizacji wyceny do poziomu cen rynkowych lub inaczej określonej wartości godziwej odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat, odpowiednio w pozostałe przychody i koszty operacyjne.

10.9 Leasing i prawo wieczystego użytkowania gruntu

Grupa przeprowadziła analizę umów leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy, a także prawa wieczystego użytkowania gruntów. Zgodnie ze standardem MSSF 16 Grupa dokonała analizy i ujęcia aktywów i zobowiązań wynikających z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, z pominięciem składników aktywów posiadających niską wartość.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie bez korygowania zysków zatrzymanych, korygując dane porównawcze poprzez identyfikację aktywów i zobowiązania z tyt. leasingu.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane są w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne,

W związku z powyższym zostało również rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w podziale na zobowiązanie długo i krótkoterminowe.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów wycenia się w kwocie kosztu. Zobowiązanie wycenia się w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów wycenia się, stosując model kosztu, tj. po pomniejszeniu o umorzenie i odpisy aktualizujące oraz po skorygowaniu o aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Jeżeli w ramach leasingu przeniesione zostanie prawo własności lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że Grupa skorzysta z opcji kupna, Grupa dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie Grupa dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania do końca okresu użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Po dacie rozpoczęcia leasingu zobowiązanie wycenia się poprzez naliczenie odsetek, pomniejszenie o zapłacone opłaty oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu.

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

10.10 Wartość firmy

Wartość firmy wynikającą z przejęcia innego podmiotu ujmuje się według kosztu ustalonym na dzień przejęcia tego podmiotu pomniejszonym o kwotę utraty wartości.

Dla celów testu na utratę wartości wartość firmy alokuje się do poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne w ramach Grupy (lub do grup takich ośrodków), które mają odnieść korzyści z synergii będących skutkiem połączenia jednostek gospodarczych.

Ośrodek generujący przepływy pieniężne, do którego alokuje się wartość firmy, jest testowany na utratę wartości raz do roku lub częściej, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty wartości. Jeżeli wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne jest mniejsza od jego wartości bilansowej, odpis z tytułu utraty wartości alokuje się tak, by w pierwszej kolejności zredukować kwotę bilansową wartości firmy alokowanej do tego ośrodka, a pozostałą część alokuje się na inne składniki aktywów tego ośrodka, proporcjonalnie do wartości bilansowej każdego z nich. Odpis z tytułu utraty wartości firmy ujmuje się bezpośrednio w wynik. Odpisów z tytułu utraty wartości firmy nie odwraca się w kolejnych okresach.

W chwili zbycia ośrodka generującego przepływy pieniężne przypisana do niego wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

10.11 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i/lub odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości.

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

10.12 Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

10.13 Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe Grupa klasyfikuje do następujących kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym oraz charakterystyce przepływów pieniężnych. Istnieje możliwość, w momencie początkowego ujęcia, nieodwołalnego wyznaczenia składnika aktywów finansowych jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli w ten sposób eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność wyceny lub ujęcia jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

Początkowa wycena

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe ujmuje się w sprawozdaniu wtedy i tylko wtedy, gdy Grupa staje się związana postanowieniami umowy instrumentu. Wszystkie standardowe transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych są ujmowane w dniu zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym jednostka zobowiązała się do nabycia danego składnika aktywów. Standardowe transakcje zakupu lub sprzedaży aktywów finansowych to transakcje zakupu lub sprzedaży, w których termin dostarczenia aktywów drugiej stronie jest zasadniczo ustalony przez przepisy bądź zwyczaje obowiązujące na danym rynku.

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się lub pomniejsza o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych. Powyższe nie dotyczy należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania. Takie należności w momencie początkowego ujęcia wycenia się w ich cenie transakcyjnej.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada utrzymanie składnika aktywów w celu gromadzenia przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczące danego instrumentu obejmują wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do zapłaty.

Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu Grupa klasyfikuje przede wszystkim: należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, depozyty zabezpieczające lokaty oraz pozostałe należności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Aktywa wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody stanowią:

- składniki aktywów jeżeli spełnione są dwa warunki: składnik ten jest utrzymywany w modelu biznesowym, który ma na celu jednoczesne uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych oraz warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału;
- instrumenty kapitałowe, które na moment początkowego ujęcia zostały zakwalifikowane do tej kategorii, z pominięciem instrumentów przeznaczonych do obrotu, dla których taki wybór nie jest dostępny.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się te instrumenty finansowe, które nie zostały przyporządkowane do grup aktywów wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz w przypadku, gdy Grupa podjęła decyzję o takiej kwalifikacji.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

W Grupie do tej kategorii należą przede wszystkim instrumenty pochodne (Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń) oraz instrumenty dłużne lub kapitałowe, które zostały nabyte w celu ich odsprzedaży w krótkim terminie.

Aktywa zaliczone do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe.

Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowany instrument pochodny jest komponentem kontraktu hybrydowego, który zawiera również niebędącą instrumentem pochodnym umowę zasadniczą, powodującą, że niektóre z przepływów pieniężnych wynikających z instrumentu łącznego zmieniają się w sposób podobny do przepływów, które wynikałyby z samodzielnie występującego instrumentu pochodnego. Jeśli kontrakt hybrydowy zawiera umowę zasadniczą będącą składnikiem aktywów finansowych jednostka wycenia odpowiednio cały kontrakt hybrydowy. W przeciwnym wypadku wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany,
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są ujmowane w wyniku finansowym (tj. instrument pochodny, który jest wbudowany w zobowiązanie finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, nie jest oddzielony).

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w analogiczny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne (aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy).

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania, lub wtedy, gdy ma zastosowanie podejście wynikające z utrzymania zaangażowania,
- umów gwarancji finansowych,
- zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej,
- warunkowej zapłaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3.

Jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje przede wszystkim: kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej Grupa zalicza zobowiązania finansowe spełniające jeden z następujących warunków:

- spełniają definicję przeznaczonego do obrotu (nabyte lub zaciągnięto głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub w momencie początkowego ujęcia stanowią część portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieją dowody bieżącego faktycznego trybu generowania krótkoterminowych zysków lub są instrumentem pochodnym, z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowej lub wyznaczonymi i skutecznymi instrumentami zabezpieczającymi),

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- przy początkowym ujęciu są wyznaczone przez Grupę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z paragrafem,
- są wyznaczone przy początkowym ujęciu albo później jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W Grupie do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą przede wszystkim instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej (Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń).

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych do wartości godziwej

Wyceny instrumentów pochodnych do wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej wycenia się stosując notowania giełdowe, a w przypadku ich braku odpowiednie techniki wyceny, które obejmują: wykorzystanie cen niedawno zawartych transakcji lub cen ofertowych, porównanie do podobnych instrumentów, modele wyceny opcji. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów.

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe hierarchicznie, zgodnie z trzema głównymi poziomami wyceny według wartości godziwej, odzwierciedlającymi podstawę przyjętą do wyceny każdego z instrumentów.

Hierarchia wartości godziwej kształtuje się następująco:

Poziom 1 - ceny notowań rynkowych z aktywnych rynków dla identycznych aktywów i zobowiązań (np. notowane akcje i obligacje);

Poziom 2 - ceny z aktywnych rynków, lecz inne niż ceny notowań rynkowych - ustalane bezpośrednio (poprzez porównanie z faktycznymi transakcjami) lub pośrednio (poprzez techniki wyceny bazujące na faktycznych transakcjach) - np. większość instrumentów pochodnych;

Poziom 3 - ceny nie pochodzące z aktywnych rynków.

Pozycja instrumentu finansowego w hierarchii wartości godziwej jest uzależniona od najniższej podstawy wyceny wpływającej na ustalenie jego wartości godziwej.

Utrata wartości aktywów finansowych

W celu oszacowania utraty wartości aktywów finansowych Grupa stosuje model straty oczekiwanej, który bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych, niezależnie od tego czy przesłanki ku temu wystąpiły bądź nie.

Z wyjątkiem aktywów finansowych nabytych lub wyemitowanych z utratą wartości, oczekiwane straty kredytowe są ujmowane jako odpis, w kwocie równej:

- sumie oczekiwanych strat kredytowych w okresie 12 miesięcy (strat, które mogą powstać wskutek niewywiązania się przez dłużników ze zobowiązań wynikających z instrumentów finansowych w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego);
- sumie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia danego składnika aktywów. Straty te powinny być ujmowane zanim instrument finansowy staje się przeterminowany.

Grupa stosuje wymogi w zakresie utraty wartości w celu ujęcia i wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe z tytułu aktywów finansowych, które są wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Odpis ujmuje się w innych całkowitych dochodach i nie obniża on wartości bilansowej składnika aktywów finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Utrata wartości instrumentów finansowych, w odniesieniu do których odnotowano znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia, niezależnie od tego czy oceniane były indywidualnie czy zbiorowo, powinny uwzględniać wszystkie racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, włączając w to dane dotyczące przeszłości.

Grupa ujmuje w wyniku finansowym, jako zysk lub stratę z tytułu utraty wartości, kwotę oczekiwanych strat kredytowych (lub kwotę rozwiązanej rezerwy), jaka jest wymagana, aby dostosować odpis na oczekiwane straty kredytowe na dzień sprawozdawczy do kwoty, którą należy ująć zgodnie z MSSF 9.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

10.14 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Materiały | - w cenie zakupu ustalonej metodą pierwsze przyszło pierwsze wyszło, |
| Produkty gotowe i produkty w toku | - koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, |
| Towary | - w cenie nabycia ustalonej metodą szczegółowej identyfikacji (grunty) lub metodą FIFO (pozostałe towary) |

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu; koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (inne niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez jednostkę gospodarczą od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku, wyładunku oraz innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się opusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zapasy są wykazywane w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące wartość zapasów tworzy się w związku z utratą ich wartości, celem doprowadzenia wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do odzyskania. Odpisy aktualizujące ujmowane są w ciężar kosztu własnego sprzedaży. Wartość odpisu pomniejsza wartość bilansową zapasów objętych odpisem aktualizującym.

10.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko kredytowe kontrahenta. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności niestanowiące aktywów finansowych ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Wartość należności jest aktualizowana przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że nie będzie można otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Ocena, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości należności przeprowadzana jest na bieżąco, po powzięciu informacji o wystąpieniu obiektywnego dowodu, który może determinować utratę wartości, nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

Jeżeli istnieją obiektywne dowody, że nastąpiła utrata wartości należności wykazywanych według zamortyzowanego kosztu, kwota straty z tytułu utraty wartości ustalana jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywa i wartością bieżącą przyszłych strumieni pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o efektywną

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

stopę procentową. Prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych strumieni pieniężnych ustalone jest w oparciu o analizę danych historycznych. Prawdopodobieństwo utraty należności ustalone w wyniku szacunków opartych na analizie danych historycznych kwota odpisów może ulec zmniejszeniu w przypadku posiadania przez Zarząd wiarygodnych dokumentów, z których wynika, iż należności zostały zabezpieczone i ich zapłata jest wysoce prawdopodobna.

W szczególności dokonuje się odpisu aktualizującego w wysokości 100% w odniesieniu do należności:

- od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, do wysokości nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli masa dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości roszczenia,
- kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą których dłużnik zalega do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innymi zabezpieczeniami, jeśli ocena sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności w umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest możliwa,
- stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego w wysokości tych kwot do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- przeterminowanych lub nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wiarygodnie oszacowanej kwocie odpisu na nieściągalne należności,
- należnych odsetek za zwłokę w zapłacie.

Odpisy aktualizujące wartość należności ujmuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywa finansowego może być przypisany do zdarzeń występujących po momencie ujęcia odpisu. W wyniku odwrócenia odpisu wartość bilansowa aktywów finansowych nie może przekraczać wysokości zamortyzowanego kosztu, jaki zostałyby ustalone, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat jako wzrost pozostałych przychodów operacyjnych.

10.16 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.17 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa będzie odzyskana raczej poprzez transakcje sprzedaży niż poprzez kontynuowanie użytkowania, pod warunkiem, iż są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, z zachowaniem warunków, które są zwyczajowo stosowane przy sprzedaży tych aktywów (lub grup do zbycia) oraz ich sprzedaż jest wysoce uprawdopodobniona.

Bezpośrednio przed początkową kwalifikacją składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, dokonuje się wyceny tych aktywów, tj. ustala się ich wartość bilansową zgodnie z przepisami właściwych standardów. Rzeczowe aktywa trwale oraz wartości niematerialne podlegają amortyzacji do dnia reklasyfikacji, a w przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia utraty wartości, zostaje przeprowadzony test na utratę wartości i w konsekwencji ujęty odpis, zgodnie z MSR 36 „*Utrata wartości aktywów*”.

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia), których wartość została ustalona w sposób jak wyżej podlegają przekwalifikowaniu na aktywa przeznaczone do sprzedaży. Na moment przekwalifikowania aktywa te wycenia się według niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Różnica z wyceny do wartości godziwej ujmowana jest w pozostałych kosztach operacyjnych. W momencie późniejszej wyceny, ewentualne odwrócenie wartości godziwej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Nie amortyzuje się składnika aktywów trwałych, gdy jest on zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub gdy wchodzi w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Koszty z tytułu odsetek

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

oraz inne koszty przypisane do zobowiązań grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży są w takiej sytuacji nadal ujmowane.

W przypadku gdy Grupa nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujmuje się w tej pozycji bilansowej, z której był uprzednio przekwalifikowany i wycenia się go w kwocie niższej z dwóch:

- wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaaby ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub
- wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego nie sprzedawaniu.

10.18 Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Akcje własne oraz należne wpłaty na poczet kapitału akcyjnego pomniejszają wartość kapitału własnego Spółki.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej – kapitał ten stanowią nadwyżki osiągnięte przy emisji, pomniejszone o koszty poniesione w związku z emisją akcji.

Pozostałe kapitały stanowi kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zaliczonych do kategorii aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zyski zatrzymane stanowią: kapitał zapasowy oraz kapitały rezerwowe tworzone z zysku za kolejne lata, niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych), wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

10.19 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

10.20 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek, którego wypełnienie, według oczekiwań, spowoduje wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej). W przypadku zobowiązań krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania nie zaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

10.21 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi oraz możliwa jest jego wiarygodna wycena.

10.22 Przychody

Przychody są ujmowane w taki sposób, aby odzwierciedlić przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego –zgodnie z oczekiwaniem Grupy –będzie ona uprawniona w zamian za te dobra lub usługi.

Grupa ujmuje przychód z umowy z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną;
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta:

- dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić; lub
- grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów, czyli uzyskania zdolności do bezpośredniego rozporządzania tym składnikiem aktywów i możliwości uzyskiwania z niego zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia, w miarę wykonywania przez Grupę tego świadczenia;
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów (np. produkcja w toku), a kontrolę nad tym składnikiem aktywów –w miarę jego powstawania lub ulepszania –sprawuje klient; lub
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Grupa ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Celem pomiaru jest określenie postępu w spełnianiu zobowiązania Grupy do przeniesienia kontroli nad dobrami lub usługami przyrzeczonymi klientowi (tj. stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia).

Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia Grupa ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej (z wyłączeniem szacowanych wartości zmiennego wynagrodzenia), która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. Cena transakcyjna nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT) i innych podatków (poza akcyzowym) oraz rabatów (dyskonta, premie, bonusy).

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych, tak aby w rzetelny sposób odzwierciedlały one okoliczności występujące na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego.

W przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

MSSF 15 wymaga zastosowania jednorodnej metody ujmowania przychodów dla kontraktów i zobowiązań o podobnej charakterystyce. Preferowaną przez Spółkę metodą pomiaru wartości dóbr i usług, które przekazuje się klientom w miarę upływu czasu jest metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia (metoda oparta na nakładach).

W umowach o świadczenie usług, w których towary i usługi są zasadniczo takie same i są przekazywane na podstawie tego samego wzoru konsumpcji, w taki sposób, że klient korzysta z nich w miarę ich otrzymywania, metoda rozpoznawania przychodów wybrana przez Spółkę opiera się na czasie, który upłynął, podczas gdy koszty są rejestrowane zgodnie z zasadą memoriałową.

Jeżeli nie można racjonalnie zmierzyć wyników spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskania Spółka oczekuje.

Jeśli zobowiązanie do wykonania świadczenia nie jest spełniane w czasie, uznaje się, że Spółka spełnia je w określonym momencie.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach).

Spółka prezentuje w aktywach, w pozycji „wycena kontraktów budowlanych”, wycenę w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku których rozpoznane przychody przewyższają należności wynikające z faktur częściowych.

Spółka prezentuje w zobowiązaniach, w pozycji „wycena kontraktów budowlanych”, wycenę w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku których kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy przewyższają rozpoznane przychody. W pozycji „rezerwy na straty na kontraktach budowlanych” ujmowane są rezerwy na straty na kontraktach.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres trwania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

10.23 Podatek dochodowy

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów nie podlegających opodatkowaniu i kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

10.24 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

11. 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 usług najmu,
- segment usług budowlanych – który występował w roku 2019.

Działalność w wyżej wymienionych segmentach prowadzona jest w całości na terenie Polski.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Dane za okres 01.01.2020 -31.12.2020 | Działalność kontynuowana | | Wyłączenia | Działalność ogółem |
|---|--------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | Usługi najmu | Razem | | |
| Przychody | | | | |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 18 826 | 18 826 | (1 627) | 17 198 |
| Sprzedaż między segmentami | | - | | - |
| Przychody segmentu ogółem | 18 826 | 18 826 | (1 627) | 17 198 |
| Koszt własny sprzedaży | (4 306) | (4 306) | - | (4 306) |
| Zysk (strata) segmentu | 14 520 | 14 520 | (1 627) | 12 893 |
| Koszty sprzedaży | (2) | (2) | - | (2) |
| Koszty ogólnego zarządu | (5 516) | (5 516) | 1 615 | (3 900) |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne | (7 733) | (7 733) | - | (7 733) |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 1 269 | 1 269 | (12) | 1 257 |
| Przychody z tytułu odsetek | 2 549 | 2 549 | (2 229) | 320 |
| Koszty z tytułu odsetek | (11 028) | (11 028) | 2 247 | (8 782) |
| Pozostałe przychody /koszty finansowe netto | (1 331) | (1 331) | - | (1 331) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych | (90) | (90) | - | (90) |
| Odpis dodatniej wartości firmy | (159) | (159) | | (159) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (8 789) | (8 789) | 6 | (8 783) |
| Podatek dochodowy | (77) | (77) | - | (77) |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | (8 867) | (8 867) | 6 | (8 861) |
| <i>-w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</i> | | | | (2 589) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Dane na dzień 31.12.2020 | Działalność kontynuowana | | Wyłączenia | Działalność ogółem |
|---|--------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|
| | Usługi najmu | Razem | | |
| Aktywa i zobowiązania | | | | |
| Aktywa segmentu | 296 115 | 296 115 | (73 225) | 222 890 |
| Aktywa ogółem | 296 115 | 296 115 | (73 225) | 222 890 |
| Kapitały własne ogółem | 42 758 | 42 758 | (32 016) | 10 742 |
| Zobowiązania segmentu | 253 357 | 253 357 | (41 209) | 212 148 |
| Zobowiązania i kapitały ogółem | 296 115 | 296 115 | (73 225) | 222 890 |
| - | | | | |
| Pozostałe informacje dotyczące segmentów za 01.01.2020 -31.12.2020 | Usługi najmu | Razem | Wyłączenia | Działalność ogółem |
| Wydatki netto na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | - | - | | - |
| Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie | 56 | 56 | | 56 |
| Amortyzacja aktywów trwałych | 102 | 102 | - | 102 |
| Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 31.12.2020 roku | (355) | (355) | | (355) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Dane za okres 01.01.2019 -31.12.2019 | Działalność kontynuowana | | | Wyłączenia | Działalność ogółem |
|---|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| | Działalność budowlana | Usługi najmu | Razem | | |
| Przychody | | | | | |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrzných | 28 329 | 17 232 | 45 561 | - | 45 561 |
| Sprzedaż między segmentami | 7 658 | 2 032 | 9 690 | (9 690) | - |
| Przychody segmentu ogółem | 35 987 | 19 265 | 55 252 | (9 690) | 45 561 |
| Koszt własny sprzedaży | (33 729) | (5 061) | (38 790) | 9 142 | (29 648) |
| Zysk (strata) segmentu | 2 258 | 14 204 | 16 462 | (549) | 15 913 |
| Koszty sprzedaży | - | (922) | (922) | - | (922) |
| Koszty ogólnego zarządu | (1 766) | (6 029) | (7 795) | | (7 795) |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne | 19 | 5 631 | 5 650 | - | 5 650 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 510 | 12 884 | 13 394 | (549) | 12 846 |
| Przychody z tytułu odsetek | 1 | 1 118 | 1 118 | (702) | 416 |
| Koszty z tytułu odsetek | (685) | (9 517) | (10 202) | 606 | (9 596) |
| Pozostałe przychody /koszty finansowe netto | | (130) | (130) | - | (130) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych | | (11) | (11) | - | (11) |
| Odpis dodatniej wartości firmy | | (11) | (11) | | (11) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (174) | 4 331 | 4 158 | (645) | 3 513 |
| Podatek dochodowy | (146) | (249) | (395) | 18 | (376) |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | (319) | 4 083 | 3 763 | (626) | 3 137 |
| -w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | | | | | 307 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Dane na dzień 31.12.2019 | Działalność kontynuowana | | | Wyłączenia | Działalność ogółem |
|---|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|
| | Działalność deweloperska | Usługi najmu | Razem | | |
| Aktywa i zobowiązania | | | | | |
| Aktywa segmentu | | 279 597 | 279 597 | (61 566) | 218 031 |
| Aktywa ogółem | - | 279 597 | 279 597 | (61 566) | 218 031 |
| Kapitały własne ogółem | | 51 513 | 51 513 | (31 890) | 19 623 |
| Zobowiązania segmentu | | 228 084 | 228 084 | (29 676) | 198 408 |
| Zobowiązania i kapitały ogółem | - | 279 597 | 279 597 | (61 566) | 218 031 |
| - | | | | | |
| Pozostałe informacje dotyczące segmentów za 01.01.2019 -31.12.2019 | Działalność budowlana | Usługi najmu | Razem | Wyłączenia | Działalność ogółem |
| Wydatki netto na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | 25 645 | 5 482 | 31 127 | | 31 127 |
| Zwiększenie środków trwałych i wartości niematerialnych w okresie | 23 683 | 49 | 23 732 | | 23 732 |
| Amortyzacja aktywów trwałych | 1 260 | 121 | 1 381 | - | 1 381 |
| Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 31.12.2019 roku | | (112) | (112) | | (112) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

12. Przychody i koszty

12.1 Przychody ze sprzedaży

| Przychody ze sprzedaży | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Segment usług budowlanych</i> | | 28 329 |
| <i>Segment usług najmu</i> | 17 198 | 17 232 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 17 198 | 45 561 |

12.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

| Koszty według rodzaju | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Amortyzacja | 102 | 1 381 |
| Zużycie materiałów i energii | 1 396 | 2 460 |
| Usługi obce | 2 536 | 27 170 |
| Podatki i opłaty | 795 | 918 |
| Koszty świadczeń pracowniczych, w tym: | 3 074 | 5 916 |
| - <i>koszty wynagrodzeń</i> | 2 623 | 4 995 |
| - <i>koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń</i> | 451 | 921 |
| Pozostałe koszty | 354 | 304 |
| Razem koszty rodzajowe | 8 256 | 38 149 |
| Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (+/-) | (57) | 115 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-) | - | - |
| Koszty sprzedaży (-) | (2) | (922) |
| Koszty ogólnego zarządu (-) | (3 900) | (7 795) |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 9 | 101 |
| Koszt własny sprzedaży | 4 306 | 29 648 |
| Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu | 8 208 | 38 365 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

12.3 Pozostałe przychody operacyjne

| Pozostałe przychody operacyjne | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | 1 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej | - | 4 711 |
| Otrzymane kary i odszkodowania | | |
| Inne | 138 | 92 |
| Razem pozostałe przychody operacyjne | 138 | 4 804 |

12.4 Pozostałe koszty operacyjne

| Pozostałe koszty operacyjne | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Strata netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | |
| Odpis aktualizujący wartość należności handlowych | 355 | 112 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej | 7 518 | |
| Inne | 8 | 144 |
| Razem pozostałe koszty operacyjne | 7 880 | 255 |

12.5 Przychody finansowe

| Przychody finansowe | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek , w tym: | 320 | 416 |
| - <i>odsetki od lokat bankowych</i> | | |
| - <i>odsetki od pożyczek, weksli</i> | 320 | 416 |
| <i>zysk ze zbycia akcji i udziałów</i> | - | 1 185 |
| Pozostałe przychody finansowe | 505 | 104 |
| Przychody finansowe | 825 | 1 705 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

12.6 Koszty finansowe

| Koszty finansowe | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek, w tym: | 8 782 | 7 736 |
| - z tytułu kredytów i pożyczek | 4 413 | 4 240 |
| - z tytułu leasingu finansowego Wpływ MSSF 16 | 197 | 149 |
| - odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 3 287 | 2 798 |
| - dotyczące zobowiązań | 883 | 549 |
| - pozostałe odsetki | 1 | |
| Prowizje | 758 | 1 860 |
| Wycena bilansowa IRS | 1 077 | 744 |
| Zmiany wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, wynikające z przybliżania czasu wykonania zobowiązania | | |
| Pozostałe koszty finansowe | - | 676 |
| Koszty finansowe | 10 617 | 11 016 |
| Przychody i koszty finansowe netto | (9 793) | (9 311) |

Odsetki, prowizje finansowe powiększające koszt wytworzenia w 2020 r. w spółce INOPA INVESTMENT C200 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa 895 tys. PLN (w 2019 r. było to 530 tys. PLN).

13. Podatek dochodowy

13.1 Podatek dochodowy ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

| Podatek dochodowy | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | | |
| Bieżący podatek dochodowy | 19 | 146 |
| Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego | 19 | 146 |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | | |
| Odroczony podatek dochodowy | 58 | 231 |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | 58 | 231 |
| Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 77 | 376 |

W zakresie podatku dochodowego Grupa podlega przepisom ogólnym. Grupa nie stanowi podatkowej Grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych. Rok podatkowy, jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

13.2 Podatek dochodowy ujęty w kapitale własnym- nie dotyczy

13.3 Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej | (8 783) | 3 513 |
| Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej | | |
| Zysk /(strata) przed opodatkowaniem | (8 783) | 3 513 |
| Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2020 r.- 19%) | (1 669) | 668 |
| Efekt podatkowy różnic między wartością przychodów księgowych i podatkowych | 1 445 | 1 095 |
| Efekt podatkowy różnic między wartością kosztów księgowych i podatkowych | (639) | (474) |
| Efekt podatkowy dotyczący rozliczenia leasingu operacyjnego | (2) | |
| Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 050 | |
| Pozostałe | | |
| Efekt podatkowy strat podatkowych | (87) | (390) |
| Efekt podatkowy odliczonej straty za lata ubiegłe | (21) | |
| | 77 | 898 |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | | |
| Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 77 | 898 |
| efektywna stopa % | -0,88% | 10,71% |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i niewykorzystane ulgi podatkowe:

| | Stan na 31.12.2020 | Stan na 31.12.2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Na dzień bilansowy nie zostały wykazane następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego: | | |
| - Niewykorzystane straty podatkowe | 4 368 | 1 275 |
| - Niewykorzystane ulgi podatkowe | | - |
| - Różnice przejściowe | | - |
| | 4 368 | 1 275 |

13.4 Odroczonego podatek dochodowy

| 31.12.2020 | Stan na początek okresu | (Zwiększenia) odniesione na wynik finansowy | (Zmniejszenia) odniesione na wynik finansowy | Odniesione na kapitał własny | Stan na koniec okresu |
|---|-------------------------|--|---|------------------------------|-----------------------|
| Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego: | | | | | |
| Niezapłacone odsetki od pożyczek i weksli Wycena bilansowa IRS | 1 533 | 686 | (106) | | 2 114 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy i odprawy emerytalne | 26 | 12 | | | 38 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej | 28 | | (28) | | - |
| Niezrealizowany wynik w Grupie | 18 | 147 | | | 165 |
| Strata podatkowa | 578 | 162 | | | 740 |
| Rezerwa na badanie bilansu | 23 | | (3) | | 20 |
| Dyskonto weksli własnych | - | 501 | | | 501 |
| Inne | - | 43 | | | 43 |
| Efekt kompensaty aktywów z tyt. odroczonego pdop z rezerwami z tyt. odroczonego pdop na poziomie jednostkowych sprawozdań fin. jed.wchodzących w skład GK | (2 206) | (1 551) | 137 | | (3 621) |
| | - | - | - | - | - |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

| | | | | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej | 9 224 | 2 064 | (752) | 10 536 |
| Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek, weksli obcych, wyceny obligacji | 261 | 136 | | 397 |
| Faktury korygujące koszty | 9 | | (4) | 5 |
| Inne | | 2 | | 2 |
| Efekt kompensaty aktywów z tyt. odroczonego pdop z rezerwami z tyt. odroczonego pdop na poziomie jednostkowych sprawozdań fin. jed.wchodzących w skład GK | (2 206) | (1 551) | 137 | (3 621) |
| | 7 287 | 652 | (619) | 7 319 |

14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

– nie dotyczy

15. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

| Zysk przypadający na jedną akcję | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej | (8 861) | 2 830 |
| Zysk netto działalności zaniechanej | - | - |
| Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | (8 861) | 2 830 |
| Średnioważona liczba akcji zwykłych | 200 | 100 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Podstawowy zysk na akcję | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto | (8 861) | 2 830 |
| Średnioważona liczba akcji zwykłych | 200 | 100 |
| Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję) | -44 | 28 |

| Rozwodniony zysk na akcję | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | (8 861) | 2 830 |
| Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 200 | 100 |
| Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję) | -44 | 28 |

| Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | (8 861) | 2 830 |
| Średnioważona liczba akcji zwykłych | 200 | 100 |
| Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję) | -44 | 28 |

| Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk netto przypadający na Akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej | (8 861) | 2 830 |
| Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 200 | 100 |
| Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję) | -44 | 28 |

16. Dywidendy wypłacone i zadeklarowane do wypłaty

W 2020 i 2019 r. nie wypłacono i nie zadeklarowano dywidendy do wypłaty.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

17. Rzeczowe aktywa trwałe

| 01.01.2020 -31.12.2020 | Grunty | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | RAZEM |
|--|--------|---|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|--------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | - | - | 217 | - | 59 | 4 | 280 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - | 43 | - | - | - | 43 |
| - zakup | | | 43 | | | | 43 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | (29) | - | - | - | (29) |
| - sprzedaż | | | (29) | | | | (29) |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | - | - | 231 | - | 59 | 4 | 293 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | (129) | - | (25) | - | (153) |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | (43) | - | (12) | - | (55) |
| - roczny odpis amortyzacyjny | | | (68) | | (12) | | (80) |
| - sprzedaż środka trwałego | | | 25 | | | | 25 |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | (172) | - | (36) | - | (208) |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| zwiększenie(z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| zmniejszenie(z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto na początek okresu | - | - | 88 | - | 34 | 4 | 127 |
| k) wartość netto na koniec okresu | - | - | 59 | - | 22 | 4 | 86 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

DANE PORÓWNAWCZE

| 01.01.2019 -31.12.2019 | Grunty | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | RAZEM |
|--|----------------|--|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu (dane przekształcone) | - | - | 248 | 233 | 59 | 110 | 650 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 8 330 | 3 547 | 6 666 | 5 042 | 143 | 4 | 23 732 |
| - zakup | 8 330 | 3 547 | 6 666 | 5 042 | 143 | 4 | 23 732 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | (8 330) | (3 547) | (6 698) | (5 275) | (143) | (110) | (24 102) |
| - sprzedaż | (8 330) | (3 547) | (6 698) | (5 275) | (143) | | (23 992) |
| przyjęcie na środki trwałe | | | | | | (110) | (110) |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | - | - | 217 | - | 59 | 4 | 280 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu (dane przekształcone) | - | - | (71) | (4) | (13) | - | (88) |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | (58) | 4 | (12) | - | (65) |
| - roczny odpis amortyzacyjny | (156) | (75) | (721) | (301) | (85) | | (1 339) |
| - sprzedaż środka trwałego | 156 | 75 | 664 | 305 | 74 | | 1 273 |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | (129) | - | (25) | - | (153) |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| zwiększenie(z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| zmniejszenie(z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto na początek okresu | - | - | 177 | 229 | 46 | 110 | 562 |
| k) wartość netto na koniec okresu | - | - | 88 | - | 34 | 4 | 127 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

18. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|----------------|----------------|
| Wartość brutto na początek okresu | 184 411 | 126 782 |
| Zwiększenia | 24 419 | 57 629 |
| -objęcie konsolidacją | | 42 332 |
| -nabycie | 24 419 | 10 660 |
| -przeszacowania do wartości godziwej | | 4 637 |
| Zmniejszenia | (7 684) | - |
| -zbycie | | |
| -przeszacowania do wartości godziwej | (7 684) | |
| -inne | | |
| Wartość brutto na początek okresu | 201 146 | 184 411 |

Wycena bilansowa Nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównania parami polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest porównywana kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy danych nieruchomości. Ceny te koryguje się biorąc pod uwagę cechy różniące nieruchomości od wycenianej nieruchomości, przy uwzględnieniu zmiany poziomu cen w czasie. Przy określeniu wartości gruntu wzięto pod uwagę takie cechy jak lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia, uwarunkowania planistyczne, rodzaj prawa i utrudnienia inwestycyjne.

Na poziom wyceny w zakresie zmiennych wpływają

- ceny działek podobnych, których wzrost powoduje wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- współczynnik korygujący, którego wzrost wpływa na wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.

Jednocześnie istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy tymi zmiennymi, gdyż są one częściowo determinowane przez rynek.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią budynki biurowe przeznaczone na wynajem, określana jest przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodu. Podejście to stosowane jest w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód, który jest podstawowym czynnikiem wpływającym na ich wartość. Podstawą do wyliczenia dochodu są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu oraz wpływy poza czynszowe. Wartość dochodu wyznaczana jest przez sumę zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy, przede wszystkim na podstawie operatów przygotowanych przez niezależne firmy doradcze, takie jak BNP Paribas Real Estate Poland sp. z o.o. oraz Knight Frank Sp. z o.o., które posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

Przyjęte założenia są określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są weryfikowane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach rachunkowych.

Zabezpieczenia na aktywach Grupy opisano w pkt 30.

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej | 13 035 | 12 389 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosły przychody z czynszów | 5 009 | 6 341 |

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

| | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| Nakładów związanych z realizacją projektów komercyjnych | 24 407 | 10 009 |
| Modernizacji i aranżacji nieruchomości | 12 | 652 |

19. Wartości niematerialne i prawne

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 01.01.2020 -31.12.2020 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowani e komputerowe | Inne wartości niematerialne | RAZEM |
|---|--|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | - | - | - | 118 | 118 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - | - | 14 | 14 |
| - zakup | | | | 14 | 14 |
| - rozszerzenie Grupy kapitałowej | | | | | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | - | - | 132 | 132 |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu | - | - | - | (103) | (103) |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | - | (22) | (22) |
| - amortyzacja (odpis roczny) | | | | (22) | (22) |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | - | (125) | (125) |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu | - | - | - | 15 | 15 |
| k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | - | - | 7 | 7 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

DANE PORÓWNAWCZE

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 01.01.2019 -31.12.2019 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne wartości niematerialne | RAZEM |
|---|---|----------------------|---------------------------------------|--|--------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | - | - | - | 118 | 118 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | 11 | - | - | 11 |
| - zakup | | | | | - |
| - rozszerzenie grupy kapitałowej | | 11 | | | 11 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | 11 | - | 118 | 129 |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu | - | - | - | (61) | (61) |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | -11 | - | (42) | (53) |
| - amortyzacja (odpis roczny) | | -11 | | (42) | (53) |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | -11 | - | (103) | (114) |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu | - | - | - | 57 | 57 |
| k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | - | - | 14 | 15 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

20. Połączenie jednostek gospodarczych

20.1 Zysk z okazjonalnego nabycia

W dniu 02.04.2020 r. nabyto 100% udziałów Spółki NBD INVESTMENT SP. Z O.O., wartość godziwa przejętych aktywów netto wyniosła 23 tys. PLN, a cena nabycia 14 tys. PLN w wyniku tej transakcji rozpoznano zysk na okazjonalnym nabyciu w wysokości 9 tys. PLN.

20.2 Wartość firmy z konsolidacji

W wyniku dokonanego w dniu 02.04.2020 roku zakupu 100% udziałów w spółce INOPA INVESTMENT C200 SP. Z O.O., została ujawniona wartość firmy w kwocie: 159 tys. zł, która na koniec 2020 r. została w całości spisana w wynik finansowy.

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji | - | - |
| Razem wartość bilansowa | - | - |

W trakcie 2020 r. i 2019 r. wystąpiły następujące zmiany wartości firmy z konsolidacji:

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu | - | - |
| Zwiększenia wartości firmy z konsolidacji | 159 | 11 |
| Zmniejszenia wartości firmy z konsolidacji | (159) | (11) |
| Wartość firmy z konsolidacji na koniec okresu | - | - |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

20.3 Nabycie jednostek gospodarczych

W 2020 roku skład Grupy Kapitałowej INOPA SA zmienił się w stosunku do roku ubiegłego jak poniżej:

- a) w dniu 02.04.2020 r. nabyto 100% udziałów w Spółce Inopa Investment C200 sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 tys. zł,
- b) w dniu 02.04.2020 r. nabyto 100% udziałów w Spółce NBD Investment sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 tys. zł.

Nabyte spółki posiadały udziały w innych spółkach zależnych objętych konsolidacją:

- a) Inopa Investment C200 sp. z o.o. – posiada 0,002% udziałów w INOPA INVESTMENT C200 SP. Z O.O. SP.K.
- b) NBD Investment sp. z o.o. – posiada 0,4% udziałów w INOPA INVESTMENT MORENA SP. Z O.O.

W wyniku powyższych nabyć, Inopa S.A. zwiększyła pośrednio swoje zaangażowanie łączne zaangażowanie w kapitale INOPA INVESTMENT C200 SP. Z O.O. SP.K. oraz INOPA INVESTMENT MORENA SP. Z O.O.

W tabeli poniżej zaprezentowano przejęte aktywa i zobowiązania wycenione w wartości godziwej wraz z ceną przejęcia oraz wynikiem na przejęciu.

| | Dane jednostki przejętej w wartości godziwej | |
|--|--|---------------------------|
| | Inopa Investment C200 sp. z o.o. | NBD Investment sp. z o.o. |
| Aktywa trwałe | 28 | 20 |
| <i>I. Wartości niematerialne i prawne</i> | - | - |
| <i>II. Rzeczowe aktywa trwałe</i> | - | - |
| <i>III. Należności długoterminowe</i> | - | - |
| <i>IV. Inwestycje długoterminowe</i> | 1 | 20 |
| <i>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> | 28 | - |
| B. Aktywa obrotowe | 43 | 5 |
| <i>I. Zapasy</i> | - | - |
| <i>II. Należności krótkoterminowe</i> | | 1 |
| <i>III. Inwestycje krótkoterminowe</i> | 43 | 3 |
| <i>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> | - | - |
| <i>V. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</i> | | - |
| Suma aktywów | 71 | 25 |
| A. Kapitał (fundusz) własny | (154) | 23 |
| <i>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</i> | 5 | 5 |
| <i>II. Kapitał (fundusz) zapasowy</i> | | 7 |
| <i>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</i> | (118) | 8 |
| <i>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</i> | | |
| <i>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</i> | (46) | 2 |
| <i>VI. Zysk (strata) netto</i> | 6 | 1 |
| C. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 225 | 2 |
| <i>I. Rezerwy na zobowiązania</i> | | 2 |
| <i>II. Zobowiązania długoterminowe</i> | 11 | - |
| <i>III. Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 214 | |
| <i>IV. Rozliczenia międzyokresowe</i> | - | - |
| Suma pasywów | 71 | 25 |
| Udział | 100% | 100% |
| Cena przejęcia | 5 | 14 |
| Dodania wartość firmy | 159 | |
| zysk na okazjonalnym nabyciu | | 9 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

20.4 Zawiązanie nowych jednostek gospodarczych

Nie dotyczy.

21. Zapasy

| Zapasy | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia) | 62 | 6 |
| Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania | 62 | 6 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | | |
| | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu | - | |
| Utworzony odpis aktualizujący | | |
| Odwrócony odpis aktualizujący | | - |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu | - | |

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|--------------|--------------|
| Należności od jednostek powiązanych | - | - |
| Należności od pozostałych jednostek | 7 570 | 9 173 |
| Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług | 2 433 | 2 328 |
| Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy | 1 374 | 2 951 |
| Inne należności niefinansowe w tym: | 3 763 | 3 893 |
| należności z tyt. depozytów dot. obligacji | 2 341 | 2 648 |
| wpłacone kaucje i wadium | 1 417 | 1 227 |
| Razem należności brutto | 7 570 | 9 173 |
| Odpisy aktualizujące należności | (466) | (112) |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym: | 63 | 33 |
| - koszty prenumeraty | - | 2 |
| - programy komputerowe, domeny, licencje | - | 13 |
| - koszty ubezpieczeń | 51 | 5 |
| - pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne | 12 | 14 |
| Należności ogółem (netto) | 7 167 | 9 094 |

Warunki oraz specyfikacja transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocy 31 informacji dodatkowej.

Opis ryzyk związanych z należnościami z tytułu dostaw i usług i pozostałymi należnościami oraz polityka Grupy dotycząca zarządzania tymi ryzykami została przedstawiona w nocy 32.5 informacji dodatkowej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

23. Pozostałe aktywa finansowe

| Pozostałe aktywa finansowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Krótkoterminowe aktywa finansowe- weksle obcje i pożyczki udzielone | 11 | 159 |
| Długoterminowe aktywa finansowe- udziały w spółce GGI Investment Sp. z o.o. Sp.K.; i pożyczki udzielone w tym do Hydrobudowa Gdańsk sp. z o.o. w tym: | 6 734 | 6 507 |
| udziały w spółce GGI Investment Sp. z o.o. Sp.K. (wycena metodą praw własności) | 105 | 194 |
| pożyczki udzielone | 6 629 | 6 313 |
| Razem | 6 745 | 6 667 |

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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:

| Środki pieniężne | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 5 371 | 14 359 |
| Środki zgromadzone na lokatach bankowych (bez o/n) | | - |
| Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 5 371 | 14 359 |

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Środki pieniężne w PLN | 5 371 | 14 359 |
| Środki pieniężne w [walucie] | | |
| Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 5 371 | 14 359 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

24.1 Objaśnienie do sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 roku

| I.p. | Nazwa pozycji | BZ 31.12.2020 | BO 31.12.2019 | Zmiana stanu w okresie 01.01.2020 -31.12.2020 |
|------|--|------------------|------------------|---|
| 1. | Bilansowa zmiana stanu rezerw | 7 660 | 7 564 | 96 |
| 2. | Zmiana stanu rezerw w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | 63 |
| 3. | Różnica | | | (33) |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | (33) |
| - | zmiana stanu rezerw z tytułu CIT | (7 319) | (7 287) | (32) |
| - | inne korekty prezentacyjne | | 1 | (1) |
| 1. | Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych długo- i krótkoterminowych | 1 358 | 308 | (1 050) |
| 2. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | (1 072) |
| 3. | Różnica | | | (22) |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | (22) |
| - | inne korekty prezentacyjne | (28) | (6) | (22) |
| 1. | Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych | - | | - |
| 2. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | - | | |
| 3. | Różnica | - | | - |
| 1. | Bilansowa zmiana należności długo- i krótkoterminowych netto | 8 116 | 12 139 | 4 023 |
| 2. | Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | 4 003 |
| 3. | Różnica | | | (21) |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | (21) |
| - | inne korekty prezentacyjne | 9 | (12) | (21) |
| I.p. | Nazwa pozycji | BZ 31.12.2020 | BO 31.12.2019 | Zmiana stanu w okresie 01.01.2020 -31.12.2020 |
| 1. | Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych | 204 488 | 190 844 | 13 644 |
| 2. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | 8 985 |
| 3. | Różnica | | | (4 659) |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | (4 659) |
| - | zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko i długoterminowych | (98 047) | (92 802) | (5 245) |
| - | zmiana stanu zobowiązań z tytułu CIT | (17) | | (17) |
| - | zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | (7 151) | (6 090) | (1 061) |
| - | zmiana stanu zobowiązań z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne | 3 760 | | 3 760 |
| - | zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | (76 200) | (74 129) | (2 070) |
| - | inne korekty | 25 | | (25) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| l.p. | Nazwa pozycji | BZ | BO | Zmiana stanu w okresie |
|------|--|------------|------------|---------------------------|
| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 01.01.2020 -31.12.2020 |
| 1. | Bilansowa zmiana stanu zapasów | 61 | 5 | (57) |
| 2. | Zmiana stanu zapasów w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | (35) |
| 3. | Różnica | | | 22 |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | 22 |
| - | inne korekty | (22) | | 22 |
| 1. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | 5 371 | 14 359 | (8 988) |
| 2. | Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | | | (8 988) |
| 3. | Różnica | | | - |
| 4. | Wyjaśnienie różnicy: | | | - |

25. Kapitał zakładowy oraz pozostałe kapitały

25.1 Kapitał zakładowy

| Stan na dzień: | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Kapitał zakładowy zarejestrowany | 200 | 100 |

| KAPITAŁ ZAKŁADOWY NA DZIEŃ 31.12.2020 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 | Akcje zwykłe | AKCJE NIE SA UPRIWILEJOWANE | | 20 000 | 1 | 20 000 |
| B | Akcje uprzywilejowane | DYWIDENDA NA KAZDA AKCJE UPRIWILEJOWANA PRZEWYYSZA O 300% DYWIDENDE NA AKCJE ZWYKŁA | | 80 000 | 1 | 80 000 |
| C | Akcje zwykłe | AKCJE NIE SA UPRIWILEJOWANE | | 100 000 | 1 | 100 000 |
| Razem | | | | 200 000 | | 200 000 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| KAPITAŁ ZAKŁADOWY NA DZIEŃ 31.12.2019 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 | Akcje zwykłe | AKCJE NIE SA UPRIWILEJOWANE | | 20 000 | 1 | 20 000 |
| B | Akcje uprzywilejowane | DYWIDENDA NA KAZDA AKCJE UPRIWILEJOWANA PRZEWYYSZA O 300% DYWIDENDE NA AKCJE ZWYKŁA | | 80 000 | 1 | 80 000 |
| Razem | | | | 100 000 | | 100 000 |

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 zł i zostały w pełni opłacone.

Zmiana kapitału zakładowego jednostek zależnych oraz aktualna na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania struktura akcjonariatu zostały opisane szczegółowo w nocie nr 2 informacji dodatkowej.

25.2 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z zysków z lat poprzednich, zgodnie z podejmowanymi uchwałami przez akcjonariuszy. Kapitał zapasowy jest prezentowany w ramach zysków zatrzymanych.

25.3 Pozostałe kapitały

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży - nie dotyczy.

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek podporządkowanych - nie dotyczy.

25.4 Zyski zatrzymane i ograniczenia związane z kapitałem

Statutowe sprawozdania finansowe spółek zależnych są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Spółka dominująca- INOPA SA na podstawie § 396 Kodeksu Spółek Handlowych jest zobowiązana utrzymywać zyski zatrzymane (tzw. kapitał zapasowy) do wysokości 1/3 kapitału zakładowego z przeznaczeniem wyłącznie na pokrycie ewentualnych strat finansowych.

25.5 Udziały niekontrolujące

| Udziały niekontrolujące | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Na początek okresu | 12 119 | 10 811 |
| Udział w wyniku bieżącego okresu | (2 589) | 307 |
| Rozszerzenie Grupy Kapitałowej- zakup udziałów | (21) | 1 000 |
| Na koniec okresu | 9 510 | 12 119 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

26. Rezerwy

26.1 Zmiana stanu rezerw

| 01.01.2020 -31.12.2020 | 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 | - | - | - | 278 | 278 |
| Zwiększenie (+) | | | | 125 | 125 |
| Zmniejszenie (-) | | | | (60) | (60) |
| Stan na koniec okresu | - | - | - | 343 | 343 |

| 01.01.2019 -31.12.2019 | Świadczenia po okresie zatrudnienia | Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania | Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia | Inne rezerwy | Ogółem rezerwy |
|------------------------------------|---|--|--|--------------|---------------------------|
| Stan na początek okresu | - | - | - | 114 | 114 |
| Zwiększenie (+) | | | | 186 | 186 |
| Zmniejszenie (-) | | | | (22) | (22) |
| Stan na koniec okresu | - | - | - | 278 | 278 |

| Struktura czasowa rezerw | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| część długoterminowa | - | - |
| część krótkoterminowa | 343 | 278 |
| Razem rezerwy | 343 | 278 |

26.2 Odprawy emerytalne

Spółki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy. Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

26.3 Inne rezerwy

Na tą pozycję składają się m.in. następujące tytuły rezerw:

- na niewykorzystane urlopy,
- na badanie sprawozdania finansowego,

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

27. Oprocentowane kredyty bankowe, leasingi i wyemitowane obligacje

| Długoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kredyty i pożyczki | 93 743 | 87 234 |
| Obligacje długoterminowe i inne dłużne pap wartościowe | 70 567 | 68 865 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu | 5 312 | 5 141 |
| Inne, IRS | 1 821 | 744 |
| Razem | 171 444 | 161 984 |

| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kredyty i pożyczki | 4 304 | 5 568 |
| Obligacje krótkoterminowe i inne dłużne pap wartościowe | 5 632 | 5 264 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu | 17 | 204 |
| Inne | | |
| Razem | 9 954 | 11 037 |

Na dzień 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 r. Grupa posiadała następujące kredyty oraz zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, wyemitowanych obligacji oraz dłużnych papierów wartościowych:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2020 r.

| Podmiot finansujący | Waluta kredytu | Wielkość kredytu/limitu | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | Inne zabezpieczenia |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|---|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|---|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | |
| BNP Paribas | PLN | 82 000 | 77 834 | 24 - 07 - 2024 | 370 585 | nieruchomość | Ul. Marynarki Polskiej 163 | Cesja praw z polisy ubezpieczenia , umów najmu i dokumentów projektu Podporządkowanie wierzytelności Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w KPC Zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych |
| Razem zobowiązania kredytowe | | | 77 834 | | | | | |

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2019 r.

| Podmiot finansujący | Waluta kredytu | Wielkość kredytu/limitu | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | Inne zabezpieczenia |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|---|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------|---|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | |
| BNP Paribas | PLN | 82 000 | 80 469 | Do 24 - 07 - 2024 | 370 585 | nieruchomość | Ul. Marynarki Polskiej 163 | Cesja praw z polisy ubezpieczenia , umów najmu i dokumentów projektu Podporządkowanie wierzytelności Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w KPC Zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych |
| Razem zobowiązania kredytowe | | | 80 469 | | | | | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INOPA z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2020 r.

| Podmiot finansujący | Waluta pożyczki | Wielkość pożyczki | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | Inne zabezpieczenia |
|---|-----------------|-------------------|---|---------------|----------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 563 | 610 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Centaurus FIZ | PLN | 3 526 | 3 595 | 31.08.2024 | - | - | - | Umowa poręczenia |
| Centaurus FIZ | PLN | 2 087 | 2 108 | 31.08.2024 | - | - | - | Umowa poręczenia |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 400 | 417 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 2 700 | 2 753 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Klima-Therm | PLN | 100 | 103 | | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 250 | 273 | 31.12.22 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 90 | 97 | 31.12.22 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 150 | 161 | 31.12.22 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 200 | 214 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| JAROSŁAW FLONT | PLN | 500 | 491 | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| Kaisai D.Jaśkiewicz | PLN | 367 | 175 | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| Klima-Therm | PLN | 300 | 362 | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| INOPA PROPERTIES LTD | PLN | 6 510 | 8 815 | 31.12.2024 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 40 | 41 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Razem zobowiązania z tytułu pożyczek | | | 20 214 | | | | | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INOPA z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2019 r.

| Podmiot finansujący | Waluta pożyczki | Wielkość pożyczki | Wartość zobowiązań na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | Inne zabezpieczenia |
|---|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 563 | 573 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 250 | 259 | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 90 | 92 | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 150 | 153 | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 1 245 | 1 257 | 14.01.2020 | - | - | - | - |
| INOPA INVESTMENT GROUP SP. Z O.O | PLN | 200 | 203 | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| JAROSŁAW FLONT | PLN | 500 | 526 | 31-12-2020 | - | - | - | - |
| Kaisai D.Jaśkiewicz | PLN | 367 | 367 | 31-12-2020 | - | - | - | - |
| Klima-Therm | PLN | 300 | 343 | 31-12-2020 | - | - | - | - |
| INOPA PROPERTIES LTD | PLN | 6510 | 8 562 | 31-12-2024 | - | - | - | - |
| Razem zobowiązania z tytułu pożyczek | | | 12 334 | | | | | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 31.12.2020 r.

| Podmiot finansujący | Waluta kredytu | Wielkość kredytu/limitu | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|---|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|---|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | Inne |
| BNP Paribas S.A. | PLN | 82 000 | 77 834 | 24 - 07 - 2024 | 370 585 | nieruchomość | Ul. Marynarki Polskiej 163 | Cesja praw z polisy ubezpieczenia , umów najmu i dokumentów projektu Podporządkowanie wierzytelności Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w KPC Zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych |

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień: 31.12.2019

| Podmiot finansujący | Waluta kredytu | Wielkość kredytu/limitu | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Termin spłaty | Zabezpieczenia | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|---|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|---|
| | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | Inne |
| BNP Paribas S.A. | PLN | 176 550 | 80 462 | 24 - 07 - 2024 | 370 585 | nieruchomość | Ul. Marynarki Polskiej 163 | Cesja praw z polisy ubezpieczenia , umów najmu i dokumentów projektu Podporządkowanie wierzytelności Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w KPC Zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych |

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 31.12.2020 r.

| Finansujący | przedmiot umowy | numer umowy | wartość początkowa | termin zakończenia umowy | wartość zobowiązania na koniec okresu | część krótkoterminowa | część długoterminowa |
|-------------------------|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Urząd Miejski w Gdańsku | użytkowanie wieczyste | | 1 630 | 05.12.2089 | 1 625 | 5 | 1 620 |
| Urząd Miejski w Gdańsku | użytkowanie wieczyste | | 3 727 | 05.12.2089 | 3 704 | 12 | 3 693 |
| | | | | | 5 329 | 17 | 5 312 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 31.12.2019 r.

| Finansujący | przedmiot umowy | wartość początkowa | termin zakończenia umowy | wartość zobowiązania na koniec okresu | część krótkoterminowa | część długoterminowa |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Urząd Miejski w Gdańsku | użytkowanie wieczyste | 1 630 | 2089-12-05 | 1 630 | 64 | 1 566 |
| Urząd Miejski w Gdańsku | użytkowanie wieczyste | 3 727 | 2089-12-05 | 3 716 | 141 | 3 575 |
| | | | | 5 346 | 204 | 5 141 |

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu wyemitowanych obligacji i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2020 r.

| Instrument objęty przez | Waluta | Wielkość emisji | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Seria | Data wykupu | Zabezpieczenia | | | |
|-----------------------------------|--------|-----------------|---|-------|-------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------|
| | | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | Inne |
| Noble Securites SA | PLN | 12 536 | 12 387 | A | 02.10.2023 | 18 804 | nieruchomość - własność | Ul. Rakoczego 17, Gdańsk | - |
| Noble Securites SA | PLN | 15 000 | 14 823 | B | 02.10.2023 | 40 401 | nieruchomość - własność | Ul. Doki 1, Gdańsk | - |
| Noble Securites SA | PLN | 11 934 | 11 792 | C | 02.10.2023 | 40 401 | nieruchomość - własność | Ul. Doki 1, Gdańsk | - |
| Kaisai | PLN | 1 831 | 1 831 | | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| Kaisai | PLN | 1 465 | 1 465 | | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| Kaisai | PLN | 2 336 | 2 336 | | 31.12.2020 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 3 719 | 3 256 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 339 | 297 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 1 499 | 1 313 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Instrument objęty przez | Waluta | Wielkość emisji | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Seria | Data wykupu | Zabezpieczenia | | | |
|-----------------------------------|--------|-----------------|---|-------|-------------|----------------|--------------------|-------------|------|
| | | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | Inne |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 10 383 | 8 890 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 3 771 | 1 952 | | 31.07.2034 | - | - | - | - |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 8 756 | 4 509 | | 31.07.2034 | - | - | - | - |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 3 742 | 1 931 | | 31.07.2034 | - | - | - | - |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 8 614 | 4 411 | | 31.07.2034 | - | - | - | - |
| Windtower | PLN | 6 120 | 3 147 | | 31.07.2034 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 1 080 | 856 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 82 | 65 | | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 447 | 352 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 189 | 141 | | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 179 | 238 | | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 73 | 58 | | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 303 | 150 | | 31.08.2024 | - | - | - | - |
| Razem | | | 76 200 | | | | | | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INOPA SA z tytułu wyemitowanych obligacji i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2019 r.

| Instrument objęty przez | Waluta | Wielkość emisji | Wartość zobowiązania na dzień bilansowy | Seria | Data wykupu | Zabezpieczenia | | | |
|-----------------------------------|--------|-----------------|---|-------|-------------|----------------|-------------------------|------------------------------------|------|
| | | | | | | Hipoteka | Przedmiot hipoteki | Lokalizacja | Inne |
| Noble Securities SA | PLN | 12 536 | 12 464 | A | 02.10.2023 | 18 804 | nieruchomość - własność | Ul. Rakoczego 17, Gdańsk | |
| Noble Securities SA | PLN | 15 000 | 14 803 | B | 02.10.2023 | 40 401 | Nieruchomość - własność | Ul. Marynarki Polskiej 187, Gdańsk | |
| Noble Securities SA | PLN | 11 934 | 11 776 | C | 02.10.2023 | 40 401 | Nieruchomość - własność | Ul. Marynarki Polskiej 187, Gdańsk | |
| Kaisai | PLN | 1 831 | 1 714 | | 31.12.2020 | - | - | - | |
| Kaisai | PLN | 1 465 | 1 371 | | 31.12.2020 | - | - | - | |
| Kaisai | PLN | 2 336 | 2 180 | | 31.12.2020 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 3 719 | 3 046 | | 31.12.2022 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 339 | 278 | | 31.12.2022 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 1 499 | 1 229 | | 31.12.2022 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 10 507 | 8 325 | | 31.12.2022 | - | - | - | - |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 3 771 | 1 861 | | 31.07.2034 | - | - | - | |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 8 756 | 4 297 | | 31.07.2034 | - | - | - | |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 3 742 | 1 840 | | 31.07.2034 | - | - | - | |
| Klima-Therm sp. z o.o. | PLN | 8 614 | 4 200 | | 31.07.2034 | - | - | - | |
| Windtower | PLN | 6 120 | 2 998 | | 31.07.2034 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 1 080 | 805 | | 31.12.2022 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 82 | 61 | | 31.08.2024 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 447 | 330 | | 31.12.2022 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 189 | 141 | | 31.08.2024 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 179 | 132 | | 31.08.2024 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 73 | 54 | | 31.08.2024 | - | - | - | |
| Inopa Investment Group sp. z o.o. | PLN | 303 | 224 | | 31.08.2024 | - | - | - | |
| Razem | | | 74 129 | | | | | | |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów przedstawiają się następująco:

| Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|
| W okresie 1 roku | 214 | 214 |
| W okresie od 1 do 3 lat | 427 | 427 |
| W okresie od 3 do 5 lat | 427 | 427 |
| Powyżej 5 lat | 13 647 | 13 860 |
| minus odsetki | (9 385) | (9 582) |
| Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem | 5 329 | 5 346 |

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| Zobowiązania długoterminowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|
| Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| Wobec jednostek pozostałych | 3 124 | 2 647 |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | - |
| inne zobowiązania | 3 124 | 2 647 |
| Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe | 3 124 | 2 647 |

| Zobowiązania krótkoterminowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------|---------------|
| Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| Wobec jednostek pozostałych | 19 949 | 15 175 |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 8 658 | 4 539 |
| zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 153 | 148 |
| zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy | 415 | 263 |
| zaliczki otrzymane | 1 046 | 1 068 |
| inne zobowiązania | 9 678 | 9 159 |
| - w tym zobowiązania z tytułu nabycia udziałów | 8 735 | 7 348 |
| Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 19 949 | 15 175 |
| | - | - |
| Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 23 073 | 17 823 |

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie numer 31 informacji dodatkowej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

29. Zobowiązania i należności warunkowe

29.1 Zobowiązania warunkowe

| Zobowiązania warunkowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Zobowiązania na majątku jednostki | - | 114 500 |
| Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych | - | - |
| Razem zobowiązania warunkowe | - | |

29.2 Należności warunkowe

Nie występują

29.3 Planowane nakłady inwestycyjne

| Planowane nakłady inwestycyjne: | | |
|--|---------------|----------------|
| INOPA S.A. | 30 | tys. zł |
| Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. | 60 010 | tys. zł |
| RAZEM | 60 040 | tys. zł |

29.4 Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

29.5 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

30. Zabezpieczenia na aktywach Grupy

Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r.

| Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy - wartość godziwa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|----------------|
| - na aktywach trwałych* | 0 | 114 500 |
| - na aktywach obrotowych** | | |
| Razem | 0 | 114 500 |

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy wg stanu na 31.12.2020 r.

* Zabezpieczenia na aktywach trwałych

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości.

31. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

31.1.a Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje między Spółką (INOPA SA) a jej jednostkami zależnymi oraz pomiędzy jednostkami zależnymi od Spółki, będącymi stronami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notce. Szczegółowe informacje o transakcjach, których stronami są Spółka i jej jednostki zależne zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym INOPA SA. W okresach sprawozdawczych objętych sprawozdaniem nie występowały transakcje powiązane z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki. Na dzień 31.12.2020 Spółka posiadała udzieloną pożyczkę dla Spółki stowarzyszonej (GGI Investment Sp. z o.o. Sp.K.). Wartość pożyczki na koniec 2020 r. wynosiła 104 tys. PLN. Spółkę stowarzyszoną ujęto do konsolidacji metodą praw własności.

31.1.b Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi gdzie występują powiązania osobowe - właścicielskie/zarządcze spełniające definicję kontroli, współkontroli lub znaczącego wpływu

| | 2020 r. |
|---|---------------|
| Sprzedaż | 4 378 |
| Zakupy w tym: | 22 550 |
| Nakłady na Nieruchomości | 22 191 |
| Przychody finansowe - odsetki | 312 |
| Koszty finansowe - odsetki | 2 711 |
| | 31.12.2020 r. |
| Należności z tyt. dostaw i usług | 664 |
| Inne Należności | 1 227 |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 6 953 |
| Inne zobowiązania | 1 256 |
| Udzielone pożyczki | 6 525 |
| Otrzymane pożyczki | 19 723 |
| Zobowiązania z tyt. Dłużnych pap. Wartościowych | 37 198 |

31.2 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawieranych z pozostałymi podmiotami.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

31.3 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

| Wynagrodzenie wypłacone wyższej kadry kierowniczej (z narzutami) | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zarząd jednostki dominującej | 773 | 720 |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 773 | 720 |
| Zarząd jednostek zależnych | - | |
| Rada nadzorcza jednostki dominującej | - | |
| Razem | 773 | 720 |

32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i dzierżawy z opcją zakupu, wyemitowane obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

32.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Informacje o aktywach i zobowiązaniach narażonych na ryzyko stopy procentowej zostały przedstawione w poniższych notach.

Spółka zabezpieczając się przed wzrostem kosztu kredytu zaciągniętego przez Spółkę Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. korzystała z instrumentu IRS, którego wycena na dzień 31.12.2020 wynosiła -1 821 tys. zł.

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

| | 01.01.2020 -31.12.2020 | | | | Ogółem |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | <1rok | 1-3 lat | 3-5 lat | >5 lat | |
| Oprocentowanie stałe | | | | | |
| Aktywa gotówkowe | - | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu | (17) | (36) | (39) | (5 237) | (5 329) |
| Razem | (17) | (36) | (39) | (5 237) | (5 329) |
| Oprocentowanie zmienne | | | | | |
| Środki pieniężne | 5 371 | - | - | - | 5 371 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 11 | - | - | - | 11 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | (4 304) | (7 578) | (25 074) | (61 090) | (98 047) |
| Wyemitowane dłużne papiery wartościowe | (5 632) | (52 757) | (1 860) | (15 950) | (76 200) |
| Razem | (4 555) | (60 336) | (26 935) | (77 040) | (168 865) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| 01.01.2019 -31.12.2019 | | | | | |
|--|--------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Oprocentowanie stałe | <1rok | 1-3 lat | 3-5 lat | >5 lat | Ogółem |
| Aktywa gotówkowe | - | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu | (204) | (387) | (359) | (4 395) | (5 346) |
| Razem | (204) | (387) | (359) | (4 395) | (5 346) |
| Oprocentowanie zmienne | <1rok | 1-3 lat | 3-5 lat | >5 lat | Ogółem |
| Środki pieniężne | 14 359 | - | - | - | 14 359 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 159 | - | - | - | 159 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | (5 568) | (18 191) | (69 043) | | (92 802) |
| Wyemitowane dłużne papiery wartościowe | (5 264) | (12 879) | (40 789) | (15 197) | (74 129) |
| Razem | 3 685 | (31 070) | (109 832) | (15 197) | (152 413) |

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

32.2 Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na nieznaczającą sprzedaż produktów w walucie obcej oraz ponoszenie większości kosztów wytworzenia w walucie krajowej. Ponadto Grupa posiada wszystkie kredyty, pożyczki oraz depozyty i lokaty w walucie krajowej. Ryzyko walutowe jest nieistotne.

32.3 Inne ryzyko cenowe

Grupa nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi.

32.4 Analiza wrażliwości na ryzyko rynkowe

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Spółka oszacowała następująco:

1,0% zmiana w zakresie stopy procentowej PLN (wzrost lub spadek stopy procentowej), Powyżej ustalone wartości ustalone zostały w ujęciu rocznym. Analiza wrażliwości przeprowadzona przez Grupę uwzględnia wpływ opodatkowania. Wpływ potencjalnie możliwych zmian na wynik finansowy i kapitał Spółki przedstawia poniższa tabela:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

31.12.2020

| Pozycja w sprawozdaniu finansowym | wartość pozycji | Ryzyko stopy procentowej | | | |
|--|-----------------|--------------------------|----------|------------------|----------|
| | | wpływ na wynik | | wpływ na kapitał | |
| | | + 100 pb | - 100 pb | + 100 pb | - 100 pb |
| Lokaty bankowe | | - | - | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe | | | | | |
| Wyemitowane dłużne papiery wartościowe | 76 200 | 762 | (762) | | |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte | 98 047 | (980) | 980 | - | - |
| Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing) | 5 329 | (53) | 53 | | |
| Razem zwiększenie / (zmniejszenie) przed opodatkowaniem | | (272) | 272 | - | - |
| Podatek dochodowy | | 52 | (52) | | |
| Razem zwiększenie / (zmniejszenie) po opodatkowaniu | | (220) | 220 | | |

31.12.2019

| Pozycja w sprawozdaniu finansowym | wartość pozycji | Ryzyko stopy procentowej | | | |
|--|-----------------|--------------------------|----------|------------------|----------|
| | | wpływ na wynik | | wpływ na kapitał | |
| | | + 100 pb | - 100 pb | + 100 pb | - 100 pb |
| Lokaty bankowe | | - | - | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe | | | | | |
| Wyemitowane dłużne papiery wartościowe | 74 129 | 741 | (741) | | |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte | 92 802 | (928) | 928 | - | - |
| Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing) | 5 346 | (53) | 53 | | |
| Razem zwiększenie / (zmniejszenie) przed opodatkowaniem | | (240) | 240 | - | - |
| Podatek dochodowy | | 35 | (35) | | |
| Razem zwiększenie / (zmniejszenie) po opodatkowaniu | | (205) | 205 | | |

32.5 Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 1.967 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 2.217 tys. zł) i zostało oszacowane jako

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

wartość bilansowa należności (nota 22- należności z tytułu dostaw i usług brutto skorygowane o odpisy aktualizujące).

| 01.01.2020 -31.12.2020 | | |
|---|------------------------------|--|
| Struktura wiekowa należności finansowych | Wartość nominalna należności | Należności nieprzeterminowane, które nie utraciły wartości |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 433 | 1 967 |

| 01.01.2019 -31.12.2019 | | |
|---|------------------------------|--|
| Struktura wiekowa należności finansowych | Wartość nominalna należności | Należności nieprzeterminowane, które nie utraciły wartości |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 328 | 2 217 |

Zdaniem Zarządów Spółek nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego, gdyż Spółki posiadają wielu odbiorców. Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego, polegające na: sprawdzaniu wiarygodności odbiorców, ustalaniu limitów kredytowych, monitorowaniu sytuacji odbiorcy, niekiedy uzyskiwaniu zabezpieczeń (weksle, akredytywy, poręczenia, zabezpieczenia na ruchomościach i nieruchomościach).

| Odpisy aktualizujące w związku ze stratami kredytowymi | 01.01.2020 -31.12.2020 | 01.01.2019 -31.12.2019 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Stan na początek okresu | 112 | 37 |
| Zwiększenia | 355 | 112 |
| Zmniejszenie | - | (37) |
| Stan na koniec okresu | 466 | 112 |

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi, instrumentami pochodnymi i innymi inwestycjami uznaje się za nieistotne ponieważ Spółka zawarła transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

32.6 Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. W ocenie Zarządu Spółki, bezpieczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy (nota 24), dostępne linie kredytowe (nota 27) oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczące.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Środki pieniężne w banku i w kasie (ocena ratingowa EuroRating):

| Pozycja w sprawozdaniu finansowym | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|---------------|
| środki pieniężne w banku i w kasie | 5 371 | 14 359 |
| inne aktywa finansowe krótkoterminowe (środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) | | |
| Razem | 5 371 | 14 359 |

| Ocena ratingowa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Bank z oceną ratingową A- | 129 | 106 |
| Bank z oceną ratingową BBB+ | 124 | 8 879 |
| Bank z oceną ratingową BBB | 5 117 | 5 372 |
| Bank z oceną ratingową B- | - | 1 |
| Kasa | 1 | 1 |
| Razem | 5 371 | 14 359 |

Analiza zobowiązań finansowych w przedziałach czasowych przedstawiona została poniżej. Przedstawione kwoty stanowią maksymalną ekspozycję Spółki na ryzyko.

| 01.01.2020 -31.12.2020 | | Zobowiązania wymagalne w okresie | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Struktura wiekowa zobowiązań finansowych | Suma zobowiązań | do 30 dni | od 31 do 90 dni | od 91 do 365 dni | powyżej 365 (patrz nota poniżej) |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 8 658 | 8 658 | | | |
| Wyemitowane dłużne pap. Wartościowe | 76 200 | | | 5 632 | 70 567 |
| Kredyty i pożyczki | 98 047 | | | 4 304 | 93 743 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 5 329 | 1 | 3 | 13 | 5 312 |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 153 | 153 | | | |
| Zobowiązania inne | 16 083 | 10 195 | | 943 | 4 945 |
| Razem | 204 471 | 19 008 | 3 | 10 893 | 174 568 |

| Zobowiązania wymagalne powyżej 365 dni | 1-3 lat | 3-5 lat | >5 lat | Razem |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | | | | - |
| Wyemitowane obligacje i inne pap. Dłużne | 52 757 | 1 860 | 15 950 | 70 567 |
| Kredyty i pożyczki | 7 578 | 25 074 | 61 090 | 93 743 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 36 | 39 | 5 237 | 5 312 |
| Zobowiązania inne | | 1 821 | 3 124 | 4 945 |
| Razem | 60 372 | 28 795 | 85 401 | 174 568 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| 01.01.2019 -31.12.2019 | | Zobowiązania wymagalne w okresie | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Struktura wiekowa zobowiązań finansowych | Suma zobowiązań | do 30 dni | od 31 do 90 dni | od 91 do 365 dni | powyżej 365 (patrz nota poniżej) |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 4 539 | 4 539 | | | |
| Wyemitowane dłużne pap. Wartościowe | 74 129 | | | 5 264 | 68 865 |
| Kredyty i pożyczki | 92 802 | | | 5 568 | 87 234 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 5 346 | 17 | 52 | 136 | 5 141 |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 148 | 148 | | | |
| Zobowiązania inne | 13 880 | 13 136 | | | 744 |
| Razem | 190 844 | 17 840 | 52 | 10 968 | 161 984 |

| Zobowiązania wymagalne powyżej 365 dni | 1-3 lat | 3-5 lat | >5 lat | Razem |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | | | | - |
| Wyemitowane obligacje i inne pap. Dłużne | 12 879 | 40 789 | 15 197 | 68 865 |
| Kredyty i pożyczki | 18 191 | 69 043 | - | 87 234 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 387 | 359 | 4 395 | 5 141 |
| Zobowiązania inne | | 744 | | 744 |
| Razem | 31 457 | 110 935 | 19 592 | 161 984 |

33. Zarządzanie kapitałem

Grupa zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym interesariuszom.

Zgodnie z praktyką rynkową Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

Wskaźnik finansowania majątku kapitałem własnym obliczany jest jako stosunek kapitału własnego do aktywów ogółem.

Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych liczony jako relacja zobowiązań do kapitałów własnych.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Wskaźnik finansowania majątku kapitałem własnym | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------|-------------|
| Kapitał własny | 10 742 | 19 623 |
| Aktywa ogółem | 222 890 | 218 032 |
| | 0,05 | 0,09 |

| Relacja zobowiązań do kapitałów własnych | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|
| Zobowiązania ogółem | 212 148 | 198 408 |
| Kapitał własny | 10 742 | 19 623 |
| | 19,75 | 10,11 |

| Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|----------------|----------------|
| Zysk z działalności operacyjnej | 1 257 | 12 846 |
| Plus: amortyzacja | 102 | 1 381 |
| EBIDTA | 1 359 | 14 226 |
| Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania | 181 397 | 173 021 |
| | 133,49 | 12,16 |

| Wskaźnik kapitału własnego | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------|-------------|
| Kapitał własny ogółem minus wartości niematerialne | 10 736 | 19 609 |
| Suma bilansowa | 222 890 | 218 032 |
| | 0,05 | 0,09 |

34. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa instrumentów finansowych, jakie Grupa posiadała na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku, nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Aktywa finansowe | kategoria | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---------------|---------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 7 167 | 9 094 |
| Należności długoterminowe z tyt. depozytów dot. Obligacji | j.w. | 1 012 | 3 078 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | j.w. | 11 | 159 |
| Pożyczki udzielone | j.w. | 6 629 | 6 313 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | j.w. | 5 371 | 14 359 |
| | | 20 190 | 33 003 |

| Zobowiązania finansowe | kategoria | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---|----------------|----------------|
| Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 93 743 | 87 234 |
| Krótkoterminowe pożyczki kredyty bankowe | j.w. | 4 304 | 5 568 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | j.w. | 8 658 | 4 539 |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | j.w. | 153 | 148 |
| Zobowiązania inne | j.w. | 14 262 | 13 136 |
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | j.w. | 70 567 | 68 865 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych krótkoterminowe | j.w. | 5 632 | 5 264 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe (leasing) | j.w. | 5 312 | 5 141 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe (leasing) | j.w. | 17 | 204 |
| Wycena IRS | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 1 821 | 744 |
| Razem zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | | 204 471 | 190 844 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

| 01.01.2020 -31.12.2020 | Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | Zobowiązani a finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy | Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | Razem |
|---|--|--|--|-----------------|
| Przychody/koszty z tyt. odsetek | 320 | | (6 253) | (5 933) |
| Wycena IRS | | (1 077) | | (1 077) |
| Zysk ze zbycia papierów wartościowych | | | | - |
| Odwrócenie/utworzenie odpisów aktualizujących należności | (355) | | - | (355) |
| Zmiany wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, wynikające z przybliżania czasu wykonania zobowiązania | - | | (3 287) | (3 287) |
| Razem | (35) | (1 077) | (9 540) | (10 652) |

| 01.01.2019 -31.12.2019 | Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy | Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | Razem |
|--|--|---|--|----------------|
| Przychody/koszty z tyt. odsetek | 416 | | (6 798) | (6 382) |
| Wycena IRS | | (744) | | (744) |
| Odwrócenie/utworzenie odpisów aktualizujących należności | (74) | | - | (74) |
| <i>odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i> | - | | (2 798) | (2 798) |
| Razem | 342 | (744) | (9 596) | (9 998) |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

35. Struktura zatrudnienia i świadczenia pracownicze

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie styczeń - grudzień 2019 i odpowiednio styczeń - grudzień 2018 kształtowało się następująco:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Zarząd Jednostki Dominującej* | 3 | 3 |
| Zarządy Jednostek z Grupy* | 0 | 0 |
| pracownicy umysłowi | 22 | 23 |
| pracownicy fizyczni | | |
| Razem | 25 | 26 |

36. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

1. Za 2020 rok:

a) badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy INOPA SA 150 tys. zł

2. Za 2019 rok:

a) badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy INOPA SA 150 tys. zł

37. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dacie bilansu do dnia podpisania sprawozdania finansowego miała miejsce w dniu 29 stycznia 2021 roku sprzedaż 50% udziałów w kapitale zakładowym GGI Dolne Miasto Gdańsk Sp. z o.o. w wysokości 11.700.000,00 zł.

W dniu 16 lipca 2021 roku spółka INOPA FINANCE sp. z o.o. podpisała uchwałę zmieniającą Warunki Emisji Obligacji serii A, serii B i serii C wyemitowanych w 2019 roku, której jednym z elementów było zabezpieczenie obligatariuszy poprzez ustanowienie zastawu na 50% + 1 akcji spółki INOPA S.A.. W dniu 22 lipca 2021 złożono wnioski do Sądu o ustanowienie zastawów.

COVID 19

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące SARS-CoV-2 (koronawirusa). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Na przestrzeni 2020 i pierwszej połowy 2021 większość krajów na świecie wprowadziła szereg ograniczeń w przemieszczaniu oraz korzystaniu z przestrzeni publicznej.

Chociaż w chwili zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że oddziaływanie koronawirusa na handel światowy i na jednostkę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Realizowane ograniczenia poruszania się i obligatoryjne zamknięcia części powierzchni publicznych będą miały wpływ na wyniki wielu podmiotów gospodarczych. Sytuacja związana koronawirusem może spowodować konieczność rewizji określonych założeń, jakie są przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, co w rezultacie może prowadzić do materialnych zmian wartości szacunkowych w kolejnym roku finansowym. Zarząd Spółki przeanalizował obszary dotyczące wartości szacunkowych i obszarów w sprawozdaniu finansowym, na które może wpłynąć sytuacja związana z koronawirusem:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- Poziom przychodów dotyczący posiadanej nieruchomości - z uwagi na panującą sytuację, wprowadzone ograniczenia mogą długofalowo przełożyć się na zmniejszenie poziomu przychodów wśród najemców, co w pewnym stopniu powoduje presję na stawki czynszów. Część najemców wystąpiła o czasowe zawieszenie lub zmniejszenie stawek, jednak wprowadzone zmiany nie wpłynęły istotnie na działalność spółek.

- Poziom odpisów na należności handlowe najemców – gorsza sytuacja ekonomiczna najemców może przełożyć się na pogorszenie ich kondycji finansowej i zdolności do wywiązywania się z regulowania bieżących należności handlowych wynikających z podpisanych umów najmu. Powyższe może przyczynić się do okresowych zatorów płatniczych, na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie widzi takiego problemu, który by istotnie wpływał na działalność Grupy Kapitałowej.

- Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych – sytuacja spowodowana koronawirusem może negatywnie wpłynąć na rynek nieruchomości, w tym na wycenę posiadanych przez nieruchomości. Będzie to zapewne wynikiem okresowego pogorszenia się przepływów pieniężnych związanych z podpisanymi umowami oraz ogólnej dekompresji stóp dyskonta, na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie widzi takiego problemu, który by istotnie wpływał na działalność Grupy Kapitałowej.

Ponieważ sytuacja nadal się rozwija, kierownictwo dokonało bieżącej oceny sytuacji bieżącej sytuacji w spółkach INOPA, INOPA Finance, INOPA Investment C200, INOPA Investment MORENA, INOPA Centrala C400.

Wnioski:

1. Z uwagi na charakter działalności spółek INOPA (działalność zarządczo-usługowa), INOPA Finance (działalność finansowa) i INOPA Centrala C400 (brak działalności operacyjnej, własność gruntu) i w związku z tym brak uzależnienia strony przychodowej od umów najmu, spółki te nie zostały w żaden sposób dotknięte skutkami pandemii COVID-19 i prowadzą działalność bez zakłóceń tj.:
 - INOPA – bieżące regulowanie zobowiązań,
 - Inopa Finanse na bieżąco obsługuje udzielone i zaciągnięte zobowiązania finansowe, utrzymuje odpowiednie zabezpieczenia depozytowe do obsługi emisji obligacji
 - INOPA Centrala C400 - bieżące regulowanie zobowiązań, a jej majątek w postaci gruntu nie utracił wartości (wręcz przeciwnie) – według najlepszej wiedzy i cen rynkowych oraz zgodnie z operatem sporządzonym w pierwszej połowie 2021
2. W spółce INOPA Investment C200 wpływ COVID -19 ograniczył się do obniżek stawek dla podmiotów z branży gastronomicznej oraz fitness (marginalny udział w wynajmowanej powierzchni) oraz przejściowego obniżenia najmu pojedynczych najemców. Należności (poza wcześniej wymienionymi) są regulowane terminowo, a długoterminowy i terminowy charakter umów (główne umowy wygasają za 1,5 roku) powodują, iż spółka otrzymuje stały poziom przychodu z najmu, nie wpływając negatywnie na wartość nieruchomości. W większym stopniu COVID -19 wpłynął na realizację projektu C300 – w związku z brakiem osiągnięcia wymaganego w umowie kredytowej zawartej z bankiem poziomu komercjalizacji, stanowiącego jednocześnie warunek uruchomienia, z dniem 23 lipca 2021 roku upłynął okres dostępności kredytu budowlanego na realizację tego projektu. Aktualnie Spółka prowadzi rozmowy z bankiem w temacie wznowienia linii kredytowej, a także podejmuje działania równoległe związane z pozyskaniem finansowania alternatywnego (refinansowanie posiadanego kredytu inwestycyjnego) lub zaangażowania środków własnych, generowanych w o oparciu o sprzedaż aktywów z portfela Grupy. Utrzymywany jest także w pogotowiu potencjał organizacyjny i budowlany do płynnej dalszej realizacji projektu, a także aktywny udział w procesie jego komercjalizacji. Zarząd nie planuje zaprzestania realizacji inwestycji oraz nie widzi, na dzień niniejszego sprawozdania, ryzyka utraty wartości poniesionych nakładów inwestycyjnych.
3. W spółce INOPA Investment MORENA – spółka utrzymuje stabilny portfel najemców - Fuks Zakład Wielobranżowy Artur Baryczka, Bank Pekao S.A., Apteka nr 1 Marzena Jakimowicz-Tylicka, Jeronimo Martins Polska S.A., Inpost, EuroPark (należności są regulowane na bieżąco). Biorąc pod uwagę brak spadku rynkowych stawek najmu – brak przesłanek do obniżenia wartości nieruchomości.

Podsumowując, na skutek pandemii COVID-19 w ww. podmiotach nie nastąpiła utrata płynności, a z uwagi na inwestycyjny charakter nieruchomości ich wartość godziwa nie powinna być niższa niż 2019. Spółki jednak, obserwując brak niekorzystnych zmian w zakresie czynszów oraz biorąc pod uwagę realizowane wpływy w 2020 roku, nie spodziewają się obniżenia wartości godziwej na koniec 2020 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INOPA SA za 2020 rok

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Kierownictwo spółki dokonało oceny powyższych zdarzeń na zdolność spółki do możliwości wywiązywania się z istniejących zobowiązań handlowych i kredytowych i nawet w przypadku istotnej redukcji wpływów będzie w stanie regulować swoje zobowiązania dlatego niniejsze sprawozdanie zostało przygotowane w konwencji zasady kontynuacji działalności jak to zostało wskazane w notcie nr 5

Kierownictwo uznaje opisane powyżej okoliczności za zdarzenia niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020, lecz za zdarzenia po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień.