

I. Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba:

Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1.

1.2. Sąd rejestrowy i numer rejestru:

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

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

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek:

Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca.
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot zależny.

2.2. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.,
- Frapol Spółka z o.o.
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

2.3. Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

3. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2018 roku, za III kwartał 2018 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2017 roku i za III kwartał 2017 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2017 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną stosowaną do sporządzania sprawozdań finansowych są dla działalności prowadzonej w kraju jest złoty polski, natomiast dla działalności prowadzonej w Oddziale w Niemczech Euro. Walutą prezentacji sprawozdania finansowego jest złoty polski („złoty”, „zł”, „PLN”).

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

3.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku, z zastrzeżeniem zmian zasad rachunkowości wynikających z zastosowania MSSF 9 oraz MSSF 15.

Spółka na dzień 30.09.2018 roku dokonała reklasyfikacji pozycji bilansowych w zakresie:

- aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy
- należności i zobowiązania nieprzeterminowane z okresem zapadalności powyżej 12 miesięcy (zatrzymane kaucje)
- lokat z terminem wymagalności powyżej 3 miesięcy

W związku z powyższym w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2018 roku aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy skompensowano o kwotę 2.560 tys. zł. prezentując tym samym rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 25 tys. zł. Dla zachowania porównywalności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2017 roku skompensowano aktywa z rezerwami o kwotę 2.501 tys. zł.

W wyniku reklasyfikacji należności i zobowiązań z tytułu kaucji długoterminowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2018 roku w pozycji należności długoterminowe zaprezentowano kwotę 17.176 tys. zł a w zobowiązaniach długoterminowych kwotę 4.830 tys. zł. W okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku w pozycji należności długoterminowe zaprezentowano kwotę 3.320 tys. zł, a w zobowiązaniach długoterminowych kwotę 4.510 tys. zł. Powyższe kwoty odpowiednio zmniejszyły należności i zobowiązania krótkoterminowe.

W wyniku reklasyfikacji lokat z terminem wymagalności powyżej 3 miesięcy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2018 zaprezentowano z tego tytułu w krótkoterminowych aktywach finansowych kwotę 7.181 tys. zł, a w okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku kwotę 5.000 tys. zł. Kwoty te odpowiednio zmniejszyły pozycję środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy oraz kapitał.

Na dzień 30.09.2018 roku w sprawozdaniu jednostkowym jak i skonsolidowanym dokonano agregacji pozycji kapitałów własnych tj. kapitału z aktualizacji wyceny, kapitału rezerwowego i wyniku finansowego netto do jednej pozycji Zyski zatrzymane. W wyniku agregacji Zyski zatrzymane obejmują następujące pozycje: kapitał z aktualizacji wyceny, pozostały kapitał zapasowy i rezerwowy, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik finansowy netto okresu bieżącego, różnice kursowe z przeliczenia oraz fundusz Programu Menadżerskiego. Agregacji dokonano również w okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku, tym samym pozycja Zyski zatrzymane zwiększyła się do kwoty 184.756 tys. zł.

4. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2018 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I-III kwartał 2018 roku średni kurs wyniósł 4,2535 EUR/PLN,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2018 roku, który wynosił 4,2714 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2017 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I-III kwartał 2017 roku średni kurs wyniósł 4,2566 EUR/PLN,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2017 roku, który wynosił 4,3091 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2017 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2017 roku, który wynosił 4,1778 PLN.

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

Działalność ogólnobudowlana podlega typowej dla tej branży sezonowości. Niższe przychody ze sprzedaży związane z sezonowością występują w okresie zimowym. Warunki pogodowe w trzecim kwartale 2018 roku umożliwiły realizację prac zgodnie z przyjętymi harmonogramami. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, co wynika z cykli realizacji kolejnych budynków.

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

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

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

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 19.05.2018 roku Uchwałę wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2017 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 2.185.650 zł, co daje 0,30 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 23.07.2018 roku. Wypłata dywidendy dokonana została w dniu 09.08.2018 roku.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe a także rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, zobowiązania, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość.

W trzecim kwartale 2018 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe a także rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, zobowiązania, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość.

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

Najważniejsze wydarzenia w okresie objętym raportem (w nawiasie podano numery raportów bieżących, w których informowano o tych wydarzeniach).

- W dniu 18.07.2018 roku Spółka otrzymała od Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zawiadomienie o wszczęciu z urzędu przez w/w organ, na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 3a, a także art. 30 ust. 1 i art. 23 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r., poz. 755, 650, 685, 771 i 1000) w związku z art. 61 § 1 i § 4 ustawy dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.) postępowania w sprawie wymierzenia Spółce kary pieniężnej w związku z powzięciem - na podstawie dokumentów przekazanych Prezesowi URE przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego, do których sieci Spółka jest przyłączona - podejrzenia naruszenia przez Spółkę w dniach 10-31 sierpnia 2015 r. obowiązku stosowania się do ograniczeń w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej, co zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 3a ustawy Prawo energetyczne, podlega karze pieniężnej. Zgodnie z art. 56 ust. 3 ustawy Prawo energetyczne, wysokość maksymalnej kary pieniężnej, za zarzucane Spółce naruszenie, nie może przekroczyć 15% przychodu Spółki osiągniętego w poprzednim roku podatkowym (RB18/2018).
- W dniu 23.07.2018 roku Zarząd Spółki podpisał z TAURON Wytwarzanie S.A. (dalej „TAURON”) umowę, na mocy której Spółka zobowiązuje się wykonać na rzecz TAURON zadanie pn. „Odtworzenie stacji przygotowania wody zdemineralizowanej SDW w TAURON Wytwarzanie S.A. - Oddział Elektrownia Łagisza w Będzinie” (dalej

"Umowa"). Wartość Umowy wynosi 49 mln zł brutto, natomiast termin jej realizacji określony został na 24.01.2020 roku. (RB19/2018).

11. Istotne wydarzenia następujące po okresie objętym raportem, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 16.10.2018 roku Zarząd Spółki otrzymał od Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki decyzję kończącą wszczęte przez w/w organ na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 3a, a także art. 30 ust. 1 i art. 23 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r., poz 755, 650, 685, 771 i 1000) w związku z art. 61 § 1 i § 4 ustawy dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.) postępowanie w sprawie wymierzenia Spółce kary pieniężnej w związku z powzięciem podejrzenia naruszenia przez Spółkę obowiązku stosowania się do ograniczeń w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej.

W otrzymanej decyzji organ stwierdził, iż Spółka naruszyła w dniach 10-31 sierpnia 2015 roku obowiązek stosowania się do ograniczeń w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej, za które to działanie została wymierzona kara pieniężna w kwocie 3.445,00 zł. Od powyższej decyzji Zarząd Spółki nie będzie się odwoływał.

O wszczęciu przez Prezesa URE postępowania Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2018 z dnia 19.07.2018 roku. (RB22/2018).

12. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zmniejszył się o 2.073 tys. zł, do poziomu 53.455 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zmniejszył się w tym okresie o 2.143 tys. zł, do poziomu 24.759 tys. zł.

13. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących.

13.1. Rezerwy.

(w tys. zł)	30.09.2017 rok	30.09.2018 rok
1. Zwiększenia (z tytułu)	4.485	10.945
- odroczonego podatku dochodowego	1.014	3.493
- pozostałe	3.471	7.452
2. Zmniejszenia (z tytułu)	2.878	10.357
- odroczonego podatku dochodowego	959	3.408
- pozostałe	1.919	6.948

13.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

(w tys. zł)	30.09.2017 rok	30.09.2018 rok
Zawiązane	1.742	3.508
Rozwiązane	3.659	4.226

13.3. Odpisy aktualizujące.

(w tys. zł)	30.09.2017 rok	30.09.2018 rok
Zawiązane	1.224	1.153
Rozwiązane	1.556	5.252

14. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2018.

16. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Według informacji posiadanych przez Spółkę, na dzień przekazania raportu ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A. przysługiwało następującym Akcjonariuszom:

Akcionariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	666 499	9,15%	3 287 299	28,18%
Esaliens	1 425 446	19,57%	1 425 446	12,22%

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji (w szt.)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	666.499
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	0
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	20.000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	4.540
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	0
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75.600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25.000
Stanisław Tokarski	Rada Nadzorcza	0

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego dokonane zostały następujące zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Zarząd Spółki	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2018 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2018 roku
Piotr Juszczyk	665.099	+1.400	666.499

18. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

W trzecim kwartale 2018 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

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

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie zawierały z podmiotami powiązаныmi żadnych transakcji, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

20. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

W trzecim kwartale 2018 roku Instal Kraków S.A., nie udzielał poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych emitenta.

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

W trzecim kwartale 2018 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

Bardzo dobry popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę w ostatnich kwartałach sprzyjał bardzo dobrym wynikom Spółki z segmentu deweloperskiego. Nadto dla kolejnego etapu przy ul. Przewóz uzyskane pozwolenie na użytkowanie umożliwi rozpoczęcie przenoszenia własności w czwartym kwartale 2018 roku i w konsekwencji wpłynie pozytywnie na przychód i zysk jeszcze tego roku.

Prowadzone realizacje na pozyskanych kontraktach powinny w IV kwartale 2018 roku pozytywnie wpływać na wynik segmentu budowlano – montażowego. Nadal obserwujemy, że obecnie szereg postępowań na rynku budowlanym jest unieważnianych z powodu zbyt niskich budżetów planowanych przez Zamawiających na realizację zamówień. Spowodowane jest to ograniczeniem dostępu do materiałów i siły roboczej oraz wzrostem ich kosztów, czego Zamawiający nie uwzględnili w kosztorysach inwestorskich przygotowując inwestycje. Może to wpływać negatywnie na budowę portfela zamówień w kolejnych okresach.

Wskazane powyżej czynniki zewnętrzne w postaci wzrostu kosztów materiałów i robocizny będą uwzględniane przez Spółkę w procesie podejmowania decyzji w zakresie składania ofert w segmencie budowlano-montażowym, a także w zakresie realizacji kolejnych przedsięwzięć deweloperskich.