

## **Dodatkowe informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok**

### **1. Informacje o instrumentach finansowych**

#### **1.1. Długoterminowe aktywa finansowe**

Na dzień 31.12.2017 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2016 roku i wyniosła 476 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz służące poszerzeniu współpracy w zakresie realizowanych kontraktów.

#### **1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe**

Wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wzrosła z 4.232 tys. zł na koniec 2016 roku do kwoty 65.937 tys. zł. na koniec 2017 roku. Wzrost wartości tych aktywów wynika głównie z wpływów z działalności deweloperskiej.

#### **1.3. Instrumenty finansowe**

##### **1.3.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.**

Utrzymywanie instrumentów finansowych w postaci lokat bankowych wynika z konieczności racjonalnego inwestowania posiadanych nadwyżek finansowych oraz długich cykli i dużej kapitałochłonności działalności deweloperskiej. Grupa posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Grupy do terminowego ich regulowania. Inwestycje w instrumenty pochodne dokonywane są w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Głównymi rodzajami ryzyka wynikającego z posiadanych instrumentów finansowych są: ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko płynności.

##### **a) Ryzyko kredytowe**

Grupa częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego przez Instal Kraków S.A. trzydziestomilionowego limitu kredytowego w rachunku bieżącym i posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR oraz dwunastomilionowego limitu kredytowego wielocelowego posiadanego przez Frapol Sp. z o.o. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku zadłużenie kredytowe krótkoterminowe Grupy wyniosło 7,5 mln zł.

Frapol Sp. z o.o. posiada zaciągnięty kredyt inwestycyjny i kredyt wielocelowy. Na dzień bilansowy pozostałe do spłaty zadłużenie kredytowe długoterminowe z tego tytułu wynosi 6 mln zł.

Z kredytami w przypadku konieczności ich zaciągnięcia wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci majątku, który może być postawiony w tym celu do dyspozycji banków, co może utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

##### **b) Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest z zaciągniętymi przez Spółki Grupy zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych

może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę emitenta mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Grupę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2017 roku stanowiły 7,9% zobowiązań Grupy Kapitałowej (3,4% sumy bilansowej), z czego 45% to kredyty długoterminowe a 55% to kredyty krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Grupy.

Grupa przewiduje, że do końca 2017 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 pkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

#### c) Ryzyko walutowe

W Grupie Kapitałowej występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę emitenta liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2017 roku, podobnie jak w 2016 roku utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Grupa prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka emitenta otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto jest zabezpieczone.

Grupa posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Grupa dokonując hedgingu naturalnego przeznaczającą pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzebę realizowanych kontraktów w kraju (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia wysokości osiągniętych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki emitenta.

Prognozowany na 2018 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje, że wydatki w EUR będą równoważone przez wpływy w EUR. Stosowana jest polityka selektywnego ubezpieczenia ryzyka, wynikająca z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłoby wynieść do 200 tys. złotych.

#### d) Ryzyko płynności

Prowadzona działalność obciążona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko. Spółka emitenta uważa, że największą niepewnością obciążona jest działalność związana z budową przez Spółkę osiedli mieszkaniowych, gdyż wiąże się to trudnym do przewidzenia popytem na nowe mieszkania, długimi cyklami od rozpoczęcia budowy do zakończenia sprzedaży a także dlatego, że jest to kapitałochłonna działalność. Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą popytu na nowe mieszkania. W przypadku znacznego zmniejszenia się zainteresowania nowobudowanymi mieszkaniami, może okazać się konieczne zmniejszenie cen sprzedaży mieszkań, a co za tym idzie, zmniejszenie wysokości osiągniętych marż. Budowa pochłania istotne środki finansowe. Emitent korzysta ze środków własnych, wpływów ze sprzedaży mieszkań i kredytów bankowych. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności Grupy Kapitałowej. W przypadku realizacji dużych wartościowo kontraktów mogą pojawić się silne wahania płynności wynikające z angażowania znacznych środków w realizację tych kontraktów (jak miało to miejsce na kontrakcie realizowanym przez Instal Kraków S.A. w ubiegłych latach w konsorcjum z Fortum na

rzecz EDF Polska S.A.) w większym stopniu niż w sytuacji kiedy wolumen sprzedaży jest bardziej rozproszony.

### **1.3.2. Prezentacja danych dotyczących instrumentów finansowych.**

Podział instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według kategorii i hierarchii zaprezentowany został w nocie N-49 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W prezentowanych w nocie danych finansowych wartość godziwa nie odbiega od wartości bilansowej. W 2017 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie miała miejsca reklasyfikacja pomiędzy poziomami wartości godziwej.

Grupa w 2017 roku nie dokonywała transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadała instrumentów pochodnych.

### **1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.**

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach N-61 i N-62 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 12.4 Skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2017 roku.

Gwarancje wystawiane są przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na podstawie zawartych umów ramowych, a w przypadku gwarancji o dłuższych okresach obowiązywania (pow. 7 lat), na zasadzie osobnej umowy. Dodatkowe informacje na temat umów, na podstawie których banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe wystawiają gwarancje, zawarte są sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. oraz raportach bieżących.

Na należności pozabilansowe składają się udzielone przez kontrahentów gwarancje i poręczenia, które stanowią zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz zwrotu zaliczki.

### **2. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

### **3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie.**

Zarówno w danym okresie sprawozdawczym, jak również w następnym okresie sprawozdawczym Spółki Grupy na dzień dzisiejszy nie przewidują zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej.

### **4. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego.**

Łączna suma poniesionych przez Grupę Kapitałową nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2017 roku 21.039 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane przez Grupę nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 4,5 mln zł.

**5. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.**

Grupa nie poniosła w 2017 roku kosztów wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby.

**6. Informacje o transakcjach Grupy Kapitałowej emitenta z podmiotami powiązanymi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań.**

Spółka Instal Kraków S.A. zawarła ze spółką zależną Frapol Sp. z o.o. (jako sprzedającym) umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w Niepołomicach, jednostka ewidencyjna Niepołomice. Wartość transakcji 6,46 mln zł netto. Transakcja została rozliczona w 2017 roku.

Spółka Instal Kraków S.A. zawarła z Piotrem Juszczykiem – Prezesem Zarządu Spółki (jako sprzedającym) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze. Wartość transakcji określona została 6,5 mln zł. Wartość nierozliczonego salda na dzień 31.12.2017 roku wyniosła 4,5 mln zł. Transakcja zostanie rozliczona w 2018 roku.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w 2017 roku stanowiły transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

**7. Dane liczbowe, dotyczące jednostek powiązanych o wzajemnych należnościach i zobowiązaniach, kosztach i przychodach z wzajemnych transakcji oraz inne dane niezbędne do sporządzenia sprawozdania finansowego.**

Wzajemne należności i zobowiązania na dzień 31.12.2017 roku wobec jednostek powiązanych wyniosły 364 tys. zł.

Koszty i przychody z wzajemnych transakcji z jednostkami powiązanymi wyniosły w 2017 roku 2.848 tys. zł.

Wartość udziałów w spółce zależnej Frapol Sp. z o.o. wyniosła 3.700 tys. zł.

Wartość udziałów w spółce zależnej BTH Instalacje wyniosła 1.150 tys. zł.

**8. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**

W 2017 roku Spółki Grupy nie prowadziły wspólnych przedsięwzięć.

**9. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.**

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej emitenta za 2017 rok kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	2016 rok	2017 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	337	342
Pracownicy umysłowi – kraj	304	308
Eksport	421	374

RAZEM	1 062	1 024
-------	-------	-------

### **10. Program Menadżerski.**

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących Członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menadżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.06.2006 roku Uchwałą numer 26/06/2006 uchwaliło na lata 2006 – 2008 Program Menadżerski, natomiast Uchwałą numer 24/05/2009 a następnie 22/05/2012 i 23/05/2015 wydłużyło okres jego realizacji do końca 2017 roku. Program Menadżerski premiuje Zarząd w przypadku gdy Grupa Kapitałowa osiągnie skonsolidowany zysk netto na poziomie co najmniej 2,5 mln zł. W 2016 roku w rachunku zysków i strat ujęto odpis na program menadżerski w wysokości 1.235 tys. zł. Szczegóły Programu zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A.

### **11. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz emitenta, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych osobom zarządzającym i nadzorującym, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.**

W 2017 roku Emitent jak i podmioty od niego zależne nie udzieliły żadnych pożyczek ani poręczeń osobom zarządzającym lub nadzorującym, ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

### **12. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.**

(dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	1 318	215
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	686	

Rafał Rajtar	Członek Zarządu	688	18
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	72	
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	30	
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	30	
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	39	
Stanisław Tokarski	Rada Nadzorcza	30	
Andrzej Kowalski	Rada Nadzorcza	19	
Piotr Węzyk	Rada Nadzorcza	19	
Dariusz Mańko	Rada Nadzorcza	19	
Jan Szybiński	Rada Nadzorcza	20	

**13. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres.**

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

**14. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

**15. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a emitentem oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.**

Instal Kraków S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwałę nr 8/98 o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o.o. w Spółkę Instal Kraków S.A. podjęło Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 maja 1998 roku.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście w Krakowie Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy w dniu 31 lipca 1998 roku zarejestrował przekształcenie Spółki, wykreślił z rejestru handlowego spółkę Instal Kraków Sp. z o.o. oraz wpisał spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna do rejestru handlowego w dziale B pod numerem H/B 8051. Dnia 10.09.2001 roku Spółka wpisana została przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000042496.

**16. Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe, przynajmniej w odniesieniu do podstawowych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, skorygowane odpowiednim wskaźnikiem inflacji, z podaniem źródła wskaźnika oraz metody jego wykorzystania, z przyjęciem okresu ostatniego sprawozdania finansowego jako okresu bazowego - jeżeli skumulowana średnioroczna stopa**

***inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności emitenta osiągnęła lub przekroczyła wartość 100%.***

Trzy ostatnie lata działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. przypadają na okres charakteryzujący się wskaźnikiem inflacji poniżej 10% w skali roku. Z tego względu korekta sprawozdań finansowych za lata poprzednie w stosunku do stanu bazowego (31.12.2017 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na obraz Grupy.

***17. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.***

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które według stanu na dzień 31.12.2017 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE:

- Zmiany do MSSF 9: Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą opublikowane 12 października 2017 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji opublikowane 20 czerwca 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej opublikowane 8 grudnia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” opublikowany 18 maja 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- KIMSF Interpretacja 22: Transakcje w walutach obcych oraz zaliczki opublikowana 8 grudnia 2016 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- KIMSF Interpretacja 23: Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego opublikowana 7 czerwca 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku),
- Zmiany do MSR 28: Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach opublikowane 12 października 2017 (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2015 - 2017 wydane 12 grudnia 2017 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2014 - 2016 wydane 8 grudnia 2016 roku (zmiany do MSSF 12 oraz MSSF 1 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast zmiany do MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),

- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu opublikowane 7 lutego 2018 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

**Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”) ale nie weszły jeszcze w życie**

- MSSF 9: Instrumenty finansowe oraz późniejsze zmiany opublikowane 24 lipca 2017 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” opublikowany 28 maja 2014) (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” opublikowane 12 kwietnia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 16 „Leasing” opublikowany 13 stycznia 2016 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 4: zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” łącznie z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” opublikowane 12 września 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

**Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku**

- Zmiany do MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych opublikowane 19 stycznia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7: Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji opublikowane 29 stycznia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później).

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w UE mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez UE.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które na dzień 31 grudnia 2017 roku nie miały zastosowania.

Analiza Zarządu i dokonana na dzień 31 grudnia 2017 roku ocena wpływu nowych lub zmienionych standardów na stosowane przez Spółkę zasady (polityki) rachunkowości oraz przyszłe sprawozdania finansowe obejmowała w szczególności wpływ nowych standardów, których zastosowanie może wywołać zmiany w rachunkowości i sprawozdawczości.

***18. Dokonane korekty błędów podstawowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.***

Nie dokonano korekt błędów podstawowych.

***19. W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez Grupę działań mających na celu eliminację niepewności.***

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. deklaruje pewność, co do możliwości kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.



**20. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie dnia połączenia i zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie z innymi spółkami.

**21. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy.**

Skonsolidowane sprawozdanie za rok obrotowy 2017 sporządzane jest metodą pełną.

**22. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.**

Na dzień bilansowy Grupa Instal Kraków S.A. posiadała wymienione poniżej zobowiązania zabezpieczone majątkiem Grupy.

**22.1. Instal Kraków S.A.**

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków w wysokości łącznej 40 mln zł (z sublimitem do 30 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym).

Zabezpieczenie:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł ustanowiona na prawie do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, opisanych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- b. hipoteka umowna do kwoty 8.023.200 złotych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, obręb 27, jedn. ew. Kraków Podgórze oraz budynkach i urządzeniach znajdujących się na tej nieruchomości, a będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności, którą stanowią działki ewidencyjne o nr 12/22, 77/13, 77/15, 77/16 o łącznej powierzchni 0.9480 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr KR1P/0082697/5.
- c. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na nieruchomościach objętych hipoteką wskazaną w punktach a) i b).

2. Umowa ramowa o udzielenie gwarancji zawarta z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, z limitem na gwarancji w wysokości 65 mln zł.

Zabezpieczenie: Hipoteka kaucyjna do kwoty łącznie 37.000.000 zł, z podziałem na:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000.000 zł, ustanowiona w drugiej kolejności (po obciążeniu ustanowionym na rzecz PKO BP S.A. z tytułu Umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym), na prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie przy ul. Konstantego Brandla, o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz budynkach i urządzeniach położonych na tych gruntach, stanowiących odrębną własność, objętych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- b. hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 7.000.000 zł ustanowiona na:

- nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, obręb ewidencyjny 104 Podgórze, o powierzchni 1.631 m<sup>2</sup>, objętych księgą wieczystą KR1P/00350332/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
  - prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie w rejonie ul. Domagały, obręb ewidencyjny 104 Podgórze, o powierzchni 28.905 m<sup>2</sup>, opisanej księgą wieczystą KR1P/00341251/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
  - prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny 104 Bieżanów, o powierzchni 2.881 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KR1P/00452984/9,
  - 1/10000 udziału w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny 104 Bieżanów, o powierzchni 19.225 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KR1P/00273123/7,
  - prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, obręb ewidencyjny 104 Podgórze, o powierzchni 199 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00473372/9.
- c. hipoteka umowna do kwoty 5.000.000 PLN - ustanowiona w trzeciej kolejności (po obciążeniach ustanowionych na rzecz PKO BP SA) - na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00232736/8.

## **22.2.Frapol Sp. z o.o.**

1. Kredyt w PKO Bank Polski S.A. w formie limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 12 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka umowna w kwocie 12 mln zł ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę 29/4 oraz 29/6 obr. 27, ul Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2.
- zastaw rejestrowy składników majątku obrotowego w kwocie 4 mln zł.

2. Gwarancje dobrego wykonania kontraktu oraz usunięcia wad i usterek, wystawiane w ramach umowy o udzielanie gwarancji zawartej z PKO Bank Polski S.A. z limitem 20,0 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 12 mln zł. ustanowiona na prawie do wieczystego użytkowania nieruchomości Frapol Sp. z o.o. położonej w Krakowie, obejmującej działkę nr 29/7 o łącznej powierzchni 1,2445 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, opisanych księgą wieczystą o numerze KR1P/00181080/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

- poręczenie do wysokości kwoty wierzytelności mogących powstać w związku z wydaniem gwarancji zabezpieczających zobowiązania BTH Instalacje, tj. na 31.12.2017 r. w kwocie 0,3 mln zł.
- zastaw rejestrowy składników majątku trwałego w kwocie 0,8 mln zł.

3. Kredyt inwestycyjny w PKO Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie w wysokości 10 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka zwykła w kwocie 10.000 tys. zł i kaucyjna do kwoty 1.500 tys. zł ustanowione na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę 29/4 oraz 29/6 obr. 27, ul Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2.

### **23. 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 20.05.2017 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2016 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 1.821.375,00 zł, co daje 0,25 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 21.07.2017 roku. Wypłata dywidendy dokonana została w dniu 08.08.2017 roku.

### **24. Informacje dotyczące segmentów działalności.**

MSSF 8 Segmenty operacyjne opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w dniu 30.11.2006 roku zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności i powinien być stosowany do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych rozpoczynających się od dnia 01.01.2009 roku.

Zarząd Spółki zgodnie z wymogami MSSF 8 dokonał identyfikacji segmentów operacyjnych w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Grupy klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną identyfikacją Grupa posiada sześć segmentów sprawozdawczych:

Segment budowlano-montażowy – podstawowy profil działalności w tej produkcji to usługi budowlano-montażowe oraz projektowanie. Obejmuje kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć inwestycyjnych oraz remontowych w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, technologii i instalacji dla oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji gazowych (gazów technicznych, medycznych i gazu ziemnego, sprężonego powietrza), instalacji wentylacji i klimatyzacji, instalacji elektrycznych, automatyki i aparatury kontrolno-pomiarowej, produkcji i montażu konstrukcji stalowych, hal, estakad, kominów, robót izolacyjnych i antykorozyjnych, produkcji przemysłowej urządzeń oraz elementów wyposażenia instalacji, obiektów kubaturowych w tym zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz z ich wyposażeniem, jak również działalność spółek BTH Instalacje oraz Frapol w tym zakresie.

Segment deweloperski – obejmuje sprzedaż zrealizowanych na własnych nieruchomościach za pomocą własnych środków finansowych projektów deweloperskich z zakresu budownictwa mieszkaniowego, jak również wynajem posiadanych nieruchomości. W zakresie tego segmentu znajduje się również zarządzanie nieruchomościami (gruntami) które nie są zakwalifikowane zgodnie z MSR 2 jako zapasy, tylko stanowią nieruchomości inwestycyjne bez aktualnie

zdefiniowanego przeznaczenia i utrzymywane są ze względu na prognozowany wzrost ich wartości i wyceniane są zgodnie z MSR 40.

Segment zagraniczny – na rynku niemieckim Spółka posiada samodzielny oddział w Moers. Firma wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie na rynku inwestycyjnym oferuje na terenie Niemiec, jako jedna z wiodących firm w swojej branży, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze. Segment ten uwzględnia również działalność Frapol Sp. z o.o. prowadzoną na terenie Niemiec oraz Belgii.

Segment produkcji lekkiej – działalność polegająca na projektowaniu, produkcji oraz montażu urządzeń i elementów z zakresu systemów wentylacji i klimatyzacji. Segment ten uwzględnia działalność Spółki Frapol prowadzoną w kraju.

Segment produkcji ciężkiej – działalność polegająca na wytwarzaniu konstrukcji dla budownictwa przemysłowego. Produkcja realizowana jest na dwóch zakładach produkcyjnych zlokalizowanych w Krakowie i Oświęcimiu. Do podstawowych produktów należą:

- konstrukcje stalowe z profili walcowanych, rur, takie jak hale, budynki, estakady rurociągów i kanałów instalacji technologicznych,
- elementy rurociągów i kanałów do transportu mediów ciekłych i gazowych w instalacjach przemysłowych: zwężki, trójniki, kołnierze, kolana segmentowe, kształtki o zmiennych przekrojach itp.
- zbiorniki (też nierdzewne dwupłaszczowe) i silosy magazynowe dla przemysłu energetycznego oraz przemysłu cementowo-wapienniczego
- kanały spalin i powietrzne dla kotłów energetycznych, rurowe podgrzewacze powietrza, elementy obrotowych podgrzewaczy powietrza, bandaże kotłów, pomosty obsługowe, elementy reaktorów SCR, kominy spalin
- urządzenia technologiczne oczyszczalni ścieków
- zbiorniki ciśnieniowe wytwarzane zgodnie z dyrektywą europejską 97/23/WE (PED)
- elementy maszyn i urządzeń technologicznych

Wszystkie wytwarzane konstrukcje stalowe są zabezpieczane we własnym zakresie powłokami lakierniczymi.

Segment pozostałej działalności – obejmują działalności Spółki nieprzypisane do wyodrębnionych segmentów sprawozdawczych. Są to usługi produkcyjne realizowane poprzez Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Utrzymania Ruchu oraz Głównego Spawalnika (wynajem środków sprzętowo-transportowych, bieżące naprawy elektronarzędzi oraz sprzętu spawalniczego, prowadzenie szkoleń oraz egzaminów kwalifikacyjnych spawaczy, wykonywanie badań złączy spawanych w laboratorium spawalniczym Spółki, kursy spawalnictwa oraz egzaminy sprawdzające, badania niszczące oraz nieniszczące złączy spawanych, odbiór jakościowy wyrobów (zbiorniki ciśnieniowe, konstrukcje stalowe) oraz usługi serwisowania przez Frapol urządzeń i elementów z zakresu systemów wentylacji i klimatyzacji. Jest to działalność handlowa w ograniczonym zakresie i przy niewielkich obrotach.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Informacje dotyczące zysków lub strat oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych.

## Przychody i wyniki segmentów branżowych

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	166 393	100 269	74 994	64 904	13 087	8 602	428 250
Sprzedaż na zewnątrz	166 393	100 188	73 723	54 220	6 045	7 796	408 365
Sprzedaż między segmentami	0	81	1 271	10 684	7 043	807	19 885
Zysk ze sprzedaży	-1 759	22 263	-4 289	1 443	-148	585	18 096
Przychód z odsetek	28	0	110	0	0	306	445
Koszty odsetek	596	0	178	596	11	139	1 521
Zysk brutto	-3 228	22 661	-4 950	409	-77	-827	13 989
Amortyzacja	232	63	291	1 296	0	849	2 730

## Przychody i wyniki segmentów branżowych

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	162 405	56 799	82 521	58 192	19 549	5 964	385 430
Sprzedaż na zewnątrz	157 207	56 799	82 521	47 947	7 415	5 964	357 853
Sprzedaż między segmentami	5 198	0	0	10 245	12 134	0	27 577
Zysk ze sprzedaży	-4 792	11 674	44	3 248	1 652	-1 098	10 728
Przychód z odsetek	113	1	357	72	0	345	888
Koszty odsetek	260	1	130	148	0	173	712
Zysk brutto	-2 247	12 288	351	3 322	1 029	-911	13 832
Amortyzacja	266	83	438	1 431	444	530	3 192

## Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

(w tys. zł)

Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	92 117	207 881	25 034	45 675	8 833	19 714	399 253
Pasywa ogółem	92 117	207 881	25 034	45 675	8 833	19 714	399 253
Zobowiązania	60 994	6 355	8 986	20 565	579	8 088	105 567
Pozostałe pasywa	31 122	201 526	16 048	25 110	8 254	11 626	293 686
Nakłady w środki trwałe	223	18	22	4 845	56	326	5 490
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 364	2 431	141	0	-264	1 227	4 899

Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	83 498	176 006	28 098	48 001	6 521	17 309	359 433
Pasywa ogółem	83 498	176 006	28 098	48 001	6 521	17 309	359 433
Zobowiązania	60 574	11 565	11 565	26 772	1 193	3 459	115 128
Pozostałe pasywa	22 924	164 441	16 533	21 229	5 328	13 850	244 305
Nakłady w środki trwałe	194	0	51	3 617	155	331	4 348
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 978	99	169	0	551	828	3 625



**25. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.**

W 2017 roku Grupa nie odnotowała pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

**26. 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 roczne sprawozdanie finansowe.**

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

**27. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.**

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

**28. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

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

**29. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.**

W zaprezentowanych danych finansowych wartość godziwa nie odbiega od wartości bilansowej.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadził zespół biegłych rzeczoznawców sporządzając operat szacunkowy wartości godziwej.

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto podejście porównawcze oparte na pochodzących z aktywnego rynku aktualnych cen rynkowych podobnych nieruchomości inwestycyjnych, podobnie zlokalizowanych, w podobnym stanie i służące podobnym celom bazując na zalecanych Powszechnych Krajowych Zasadach Wycen.

Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w notcie N-13 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**30. Informacje o należnościach i zobowiązaniach dotyczących produkcji budowlano-montażowej.**

Wartość brutto należności za prace budowlano-montażowe w 2017 roku wyniosła 65.062 tys. zł, natomiast wartość brutto zobowiązań z tytułu prac budowlano-montażowych wyniosła 35.273 tys. zł.

**31. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.**

Wartość odpisów aktualizujących za 2017 rok przedstawione zostały w nocie N-23 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresach bilansowych dokonuje się aktualizacji wartości zapasów biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów.

**32. Informacje dotyczące leasingu****32.1. BTH Instalacje Sp. z o.o.**

Przedmiotem leasingu są środki transportowe. Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

- dla jednego samochodu 47 miesięcy, od 28.02.2015 roku do 15.12.2018 roku,
- dla dwóch samochodów 47 miesięcy, od 31.03.2015 roku do 15.01.2019 roku,

Po upływie okresu leasingu samochody mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę za kwotę 2 tys. zł. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach miesięcznych.

Opłaty leasingowe w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku - 48 tys. zł

Od 1 roku do 5 lat - 5 tys. zł

Powyżej 5 lat - brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2016 rok	2017 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	96	53
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	12	4
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	118	57

**32.2. Frapol Sp. z o.o.**

Przedmiotem leasingu są maszyny i urządzenia, środki transportowe oraz sprzęt IT.

Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

- dla jednego samochodu 36 miesięcy, od 15.03.2016 roku do 20.02.2019 roku,
- dla dwóch samochodów 36 miesięcy, od 18.03.2016 roku do 20.02.2019 roku,
- dla dwóch samochodów 36 miesięcy, od 04.04.2016 roku do 10.03.2019 roku,
- dla jednego urządzenia 59 miesięcy, od 15.09.2014 roku do 15.08.2019 roku,
- dla dwóch maszyn 60 miesięcy, od 29.06.2016 roku do 15.05.2021 roku,
- dla pięciu maszyn 59 miesięcy, od 30.12.2016 roku do 15.10.2021 roku,
- dla dziewięciu maszyn 59 miesięcy, od 29.06.2017 roku do 15.05.2022 roku,
- dla jednej maszyny 60 miesięcy, od 03.07.2017 roku do 15.07.2022 roku,
- dla jednej maszyny 60 miesięcy, od 21.07.2017 roku do 15.06.2022 roku,

Po upływie okresu leasingu samochody mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę za kwotę 2,5 tys. zł., a maszyny i urządzenia za 522,5 tys. zł. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach comiesięcznych od dnia zawarcia umów.

Podstawą do amortyzacji jest kwota 4.264 tys. zł.

Opłaty leasingowe w rozbiu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku - 1.183 tys. zł

Od 1 roku do 5 lat - 2.773 tys. zł

Powyżej 5 lat - brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2016 rok	2017 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	2 055	3 956
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	361	373
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	2 416	4 329

### **33. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.**

W dniu 12.04.2017 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych, spółki Polinvest-Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukasiewicza 1, numer uprawnień KIBR 1806. (Raport bieżący 4/2017).

Z wybraną firmą audytorską w dniu 31.07.2017 roku została zawarta umowa obejmująca przegląd jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku, oraz badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2017 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku wynosi 9,2 tys. zł netto (9,2 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2016 roku, przegląd dokonywany był przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2017 rok wynosi 25 tys. zł netto (25 tys. zł netto za 2016 rok, badanie dokonywane było przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.). Spółka nie jest związana z Polinvest-Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.