

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania śródrocznego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

Spółka zależna działa pod firmą:

- Frapol Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8.

Wraz z jednostką zależną Spółka tworzy Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa” lub „Grupa”).

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

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

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

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

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

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

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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

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

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

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

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

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

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

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

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

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za 2023 rok przeliczono w następujący sposób:

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe za 2022 roku przeliczono w następujący sposób:

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

4. 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 segmencie budowlano-montażowym, w okresie zimowym, w związku ze spowolnieniem realizacji prac wynikającym z warunków atmosferycznych, co jest uwzględniane w harmonogramach robót. W konsekwencji powyższego generowanie niższych przychodów z uwagi na sezonowość w prezentowanym okresie dotyczy również segmentu produkcji lekkiej, który jest ściśle powiązany koniunkturalnie z branżą budowlaną. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych.

5. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były prezentowane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych prezentowane 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.

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

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

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

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

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

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0 Etap III	0	0	0
Podgaje Etap IV	0	0	0
Podgaje Etap V	0	0	0
Podgaje Etap VI	11	0	20
Podgaje Etap II	2	0	2
Mierzeja I	1	33	0
Suma	14	33	22

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

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

Znaczące umowy zawarte w okresie objętym raportem:

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

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

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

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

W spółce Frapol Sp. z o.o. w segmencie usług budowlano – montażowych negatywny wpływ na wynik miało końcowe rozliczenie robót budowlanych realizowanych w 2023 roku dla obiektu Termy Chochołowskie.

Proporcje przychodów po trzech kwartałach wpływają na strukturę podziału kosztów ogólnego zarządu w części przypisywanej z klucza podziałowego, powodując zwiększenie kosztów w tym okresie w Segmencie budowlano-montażowym, a zmniejszenie w Segmencie deweloperskim.

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

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

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

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

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2023.

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

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

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

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

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

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

Tabela 6. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2023 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2023 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0

Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0	0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600	75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000	25 000

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

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

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

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

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

W trzecim kwartale 2023 roku Spółki Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A., nie udzielały poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

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

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

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 roku poziom należności warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zmniejszył się o 4.305 tys. zł, do poziomu 51.867 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych zmniejszył się w tym okresie o 13.270 tys. zł, do poziomu 57.305 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

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

Pozycje	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zmniejszenia (z tytułu):	4 268	20 832

- odroczonego podatku dochodowego	825	8 999
- świadczeń pracowniczych	2 358	9 836
- pozostałe	1 085	1 997
Zwiększenia (z tytułu):	3 748	16 4474 941
- odroczonego podatku dochodowego	1 020	8 792
- świadczeń pracowniczych	2 654	6 404
- pozostałe	74	1 251

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	30.09.2022	30.09.2023
Rozwiązane	1 740	4 941
Zawiązane	1 396	4 307

20.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	30.09.2022	30.09.2023
Odwrócone	776	1 269
Dokonane	2 103	931

21. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

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

Tabela 10. Koszty amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2023
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	149
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	144
Urządzenia techniczne i maszyny	74
Środki transportu	1 333
Inne środki trwałe	0
Suma	1 700

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

Tabela 11. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2023
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 946
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	502
Urządzenia techniczne i maszyny	1 668
Środki transportu	3 751
Inne środki trwałe	0
Suma	18 611

21.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

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

Pozycje	30.09.2023
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	500
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	79
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 (c) MSSF 16	203
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	1 719
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

21.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

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

Frapol Sp. z o.o.: Jako leasing krótkoterminowy zakwalifikowano najem biur, najem mieszkań oraz najem kserokopiarek; jako leasing o niskiej wartości zakwalifikowano najem elektronarzędzi oraz najem odzieży roboczej.

21.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

Tabela 13. Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2023
do jednego miesiąca	171
od jednego miesiąca do trzech miesięcy	160
od trzech miesięcy do jednego roku	1 466
od jednego roku do pięciu lat	4 078
powyżej pięciu lat	11 616

21.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

Zgodnie z MSSF 16 leasingiem zostały objęte: prawo wieczystego użytkowania gruntów, najem średnio i długo-terminowy samochodów, oraz wynajem powierzchni produkcyjnych.

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

Krańcowa stopa procentowa wykorzystana do dyskontowania zobowiązań leasingowych na dzień zastosowania MSSF 16 wyniosła:

- Spółka: 3,15%;
- Frapol Sp. z o.o.: dla samochodów stopa 3,47%, dla wieczystego użytkowania gruntu 4,24%, dla czynszu najmu hal 3,61%.

22. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne, określone zgodnie z MSR, w zależności od tego który podział jest podziałem podstawowym

22.1. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- Segment budowlano-montażowy jest obszarem działalności skierowanej przez Grupę Kapitałową głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych w systemie generalnego wykonawstwa lub jako podwykonawca. Działalność w tym obszarze prowadzą wszystkie spółki Grupy.

Przez Spółkę główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. W systemie generalnego wykonawstwa (sporadycznie jako podwykonawca) realizuje ona kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych.

Frapol natomiast świadczy, w formie podwykonawstwa, usługi w zakresie montażu wyprodukowanych instalacji wentylacji i klimatyzacji, na rzecz podmiotów realizujących inwestycje w zakresie budowy budynków użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektów rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), obiektów przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie) oraz budownictwa mieszkaniowego. Nadto, podejmuje się generalnego wykonawstwa w zakresie realizacji inwestycji polegających na remoncie lub modernizacji istniejących instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

- Segment deweloperski stanowi działalność, którą w ramach Grupy prowadzi Spółka. Instal Kraków realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki

lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe.

- Segment zagraniczny obejmuje działalność dwóch spółek Grupy, to jest Instal Kraków oraz Frapol, polegającą na świadczeniu usług budowlano-montażowych poza granicami kraju. Na rynku niemieckim usługi realizowane są przez te spółki poprzez ich samodzielne oddziały z siedzibą w Moers. Prace wykonywane są w systemie podwykonawstwa. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Grupa oferuje usługi w robotach montażowych, instalacyjnych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji sanitarnych, w tym klimatyzacji i wentylacji oraz ogrzewania, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług obróbki mechanicznej odlewów żeliwnych.
- Segment produkcji lekkiej dotyczy Frapol i stanowi podstawowy profil działalności tej spółki Grupy. Produkcja obejmuje urządzenia i elementy takie jak centrale wentylacyjno-klimatyzacyjne, rekuperatory, zintegrowany system klimatyzacji pomieszczeń czystych, pompy ciepła, systemy oddymiania i przeciwpożarowe, regulacji przepływu powietrza, tłumiki, kanały i kształtki, kratki, nawiewniki, czerpnie, wyrzutnie, czy układy sterowania w zakresie central i systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Produkty Frapol dedykowane są dla branży HVAC i mają zastosowanie zarówno w budynkach użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektach rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), pomieszczeniach o najwyższych wymaganiach higienicznych (szpitale, zakłady farmaceutyczne, sale operacyjne, pomieszczenia aseptyczne, laboratoria), obiektach przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie), jak i w budownictwie mieszkaniowym (domy energooszczędne i pasywne, lokale mieszkalne i niemieszkalne). Klientami są inwestorzy krajowi i zagraniczni, głównie realizujący duże inwestycje. Frapol prowadzi szereg badań nad rozwiązaniami zwiększającymi energooszczędność i bezpieczeństwo produktów, a także dostosowującymi je do wymagań klientów. W ramach działalności badawczo-rozwojowej, w okresie sprawozdawczym, zostały przeprowadzone, między innymi, badania ogniowe dla produktów przeciwpożarowych, badania central wentylacyjnych w zakresie kompatybilności elektromagnetycznej i właściwości mechanicznych, a także badania algorytmów antyzamrozeniowych rekuperatorów. Efektem prac badawczych jest opracowanie wielu innowacyjnych rozwiązań w zakresie wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych.
- Segment najmu obejmuje wynajem i dzierżawę posiadanych nieruchomości, w tym nabywanych na potrzeby działalności deweloperskiej do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji.
- Segment pozostałej działalności jest segmentem działalności polegającej na wytwarzaniu przez Spółkę (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakład produkcyjny Spółki w Oświęcimiu, jako dostawca, wspiera jednocześnie swoimi produktami działalność budowlano-montażową. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712. z. Segment ten obejmuje również usługi realizowane przez Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa oraz przez Pion Serwisowy Frapol, skierowane zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze działalności, Grupa prowadzi, między innymi, badania złączy spawanych oraz egzaminy spawaczy, pozwalające uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych. Segment ten obejmuje również usługi serwisowe świadczone przez Frapol, w zakresie własnych instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz dodatkowo, na zlecenie podmiotów zarządzających budynkami użyteczności publicznej, w zakresie rozwiązań innych producentów.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi w Notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok.

22.2. Informacje dotyczące zysków lub strat oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych**22.2.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych w I - III kwartale 2023 roku**

Okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	105 687	49 453	47 614	73 092	8 019	10 801	294 665
Sprzedaż na zewnątrz	105 687	49 453	46 556	72 174	5 293	9 030	288 193
Sprzedaż między segmentami	0	0	1 057	918	2 726	1 771	6 472
Zysk operacyjny	-6 537	14 731	957	4 536	2 849	157	16 694
Przychód z odsetek	1	0	3	15	0	1 736	1 755
Koszty odsetek	81	2	91	515	118	470	1 276
Zysk brutto	-6 585	14 729	882	3 776	2 732	1 522	17 056
Amortyzacja	300	79	841	1 895	127	1 095	4 337

22.2.2. Przychody i wyniki segmentów branżowych w III kwartale 2023 roku

Okres od 01.07.2023 do 30.09.2023 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	41 471	15 293	16 441	26 953	2 896	3 217	106 272
Sprzedaż na zewnątrz	41 471	15 293	16 339	26 901	1 868	2 445	104 318
Sprzedaż między segmentami	0	0	101	52	1 028	772	1 954
Zysk operacyjny	-1 017	5 390	635	2 193	1 305	-296	8 210
Przychód z odsetek	0	0	1	8	0	504	513
Koszty odsetek	41	0	29	40	40	278	426
Zysk brutto	-1 475	5 390	652	1 748	1 266	126	7 707
Amortyzacja	104	24	253	625	43	380	1 429

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. w III kwartale 2023 roku realizowała sprzedaż dla kilkunastu inwestorów. W przypadku żadnego z nich przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym Rachunku zysków i strat nie przekroczyły 10% przychodów ze sprzedaży Grupy w tym okresie.

22.2.3. Przychody i wyniki segmentów branżowych w I-III kwartale 2022 roku

Okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	85 045	27 015	49 401	80 375	4 352	13 583	259 772
Sprzedaż na zewnątrz	85 044	27 015	48 333	77 670	3 425	12 445	253 931
Sprzedaż między segmentami	1	0	1 068	2 706	928	1 138	5 841
Zysk operacyjny	-1 200	8 079	-35	3 091	1 782	404	12 121
Przychód z odsetek	29	0	0	59	0	3 590	3 678
Koszty odsetek	143	10	37	930	133	147	1 399
Zysk brutto	-1 304	8 072	852	2 221	1 619	1 876	13 336
Amortyzacja	435	76	786	2 182	146	936	4 561

22.2.4. Przychody i wyniki segmentów branżowych w III kwartale 2022 roku

Okres od 01.07.2022 do 30.09.2022 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	27 695	8 321	16 730	30 331	1 437	5 699	90 213
Sprzedaż na zewnątrz	27 695	8 321	16 546	29 178	1 146	5 665	88 549
Sprzedaż między segmentami	0	0	183	1 154	292	34	1 664
Zysk operacyjny	759	3 135	40	2 376	969	262	7 541
Przychód z odsetek	1	0	0	4	0	793	797
Koszty odsetek	69	3	12	440	46	81	650
Zysk brutto	600	3 131	842	1 941	892	743	8 150
Amortyzacja	111	29	240	725	50	321	1 476

22.2.5. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w III kwartale 2023 roku

Stan na 30.09.2023 roku	Segment budowlano-montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	114 591	137 589	7 227	47 957	93 959	143 316	544 639
Pasywa ogółem	114 591	137 589	7 227	47 957	93 959	143 316	544 639
Zobowiązania	51 148	23 794	6 497	27 862	5 558	3 236	118 055
Pozostałe pasywa	63 443	113 795	730	20 095	88 402	140 081	426 584
Nakłady w środki trwałe	0	0	200	396	0	766	1 362
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	2 277	562	208	697	53	3 858	7 655

22.2.6. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w III kwartale 2022 roku

Stan na 30.09.2022 roku	Segment budowlano-montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment najmu	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	72 456	212 436	8 231	53 769	64 766	46 958	458 615
Pasywa ogółem	72 456	212 436	8 231	53 769	64 766	46 958	458 615
Zobowiązania	35 899	12 789	8 233	39 349	6 169	3 700	106 140
Pozostałe pasywa	36 557	199 646	-2	14 421	58 596	43 257	352 475
Nakłady w środki trwałe	238	234	55	633	0	474	1 635
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	4 081	890	419	1 044	38	2 779	9 252

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

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

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

W segmencie produkcji lekkiej kluczowe znaczenie będzie miał poziom zapełnienia portfela zleceń, co jest istotne w powiązaniu z krótkimi cyklami realizacji.