

Dodatkowe informacje objaśniające do 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 4.453 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz umożliwiające stworzenie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A..

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Łączna wartość pozycji Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz Krótkoterminowe aktywa finansowe wzrosła z 218 tys. zł na koniec 2016 roku do kwoty 62.954 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. Spółka posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Spółki 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

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego trzydziestomilionowego limitu kredytowego w rachunku bieżącym oraz posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 5.693 tys. 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 Spółkę zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2017 roku stanowiły niewielki udział (5%) w zobowiązaniach Spółki. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2018 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 punkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

c) Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę 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 bardzo niskim poziomie.

Spółka prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka 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 zabezpieczane.

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

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

Prognozowany na 2018 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje, że wydatki w EUR będą równoważone przez wpływy w EUR. Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą 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 Spółka 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 uważa, że największą niepewnością obciążona jest działalność związana z budową 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. Spółka 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 spółki. 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 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.

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.

Instal Kraków S.A. w 2017 roku nie dokonywał transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadał instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach N-61 i N-62.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 12.4 Sprawozdania z działalności 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 w sprawozdaniu Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. oraz raportach bieżących Spółki.

Na należności pozabilansowe składają się udzielone przez kontrahentów gwarancje i poręczenia, które stanowią zabezpieczenie należytego wykonania umowy, usunięcia wad i usterek 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 Spółka 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 Spółka nie przewiduje 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 Instal Kraków S.A. nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2017 roku 11.990 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 1 – 1,5 mln zł.

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

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

6. Informacje o transakcjach emitenta z podmiotami powiązаныmi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań.

Spółka 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 zawarła z Piotrem Juszcykiem – Prezesem Zarządu (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 powiązаныmi w 2017 roku stanowiły transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

W 2017 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnieniu w Spółce emitenta za 2017 rok kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	2016 rok	2017 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	117	137
Pracownicy umysłowi – kraj	134	132
Eksport	300	238
RAZEM	551	507

9. 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 2017 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.

10. 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 Instal Kraków S.A. 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.

11. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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 Wężyk	Rada Nadzorcza	19	
Dariusz Mańko	Rada Nadzorcza	19	
Jan Szybiński	Rada Nadzorcza	20	

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

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

13. 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 sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

14. 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. Uchwałą 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.

15. 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 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 Spółki.

16. 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 różni 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.

17. 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.

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

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

19. 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.

20. 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.

Emitent sporządza sprawozdanie skonsolidowane za rok obrotowy 2017 metodą pełną.

21. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Instal Kraków S.A. posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone majątkiem Spółki:

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 wieczystą 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 gwarancje 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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. 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.

23. 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 spółki, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Spółki klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną na dzień bilansowy identyfikacją Spółka posiada pięć segmentów sprawozdawczych:

Segment budowlano-montażowy – podstawowy profil działalności w tej produkcji to usługi budowlano-montażowe oraz projektowanie. Realizujemy 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.

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 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 dwupłaszczkowe) 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, kminy 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. 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), 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.

23.1. 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 ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	95 912	100 269	46 323	13 087	2 508	258 100
Sprzedaż na zewnątrz	95 912	100 213	46 323	6 434	1 739	250 621
Sprzedaż między segmentami	0	56	0	6 653	769	7 478
Zysk ze sprzedaży	571	22 263	2 027	-148	-926	23 788
Przychód z odsetek	7	0	110	0	306	424
Koszty odsetek	3	0	95	11	63	172
Zysk brutto	221	22 661	1 347	-78	-1 552	22 599
Amortyzacja	151	63	163	399	444	1 220

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	79 385	56 799	51 474	19 549	1 511	208 718
Sprzedaż na zewnątrz	79 385	56 799	51 474	7 415	1 511	196 584
Sprzedaż między segmentami	0	0	0	12 134	0	12 134
Zysk ze sprzedaży	-5 058	11 674	-1 226	1 652	-2 042	5 000

Przychód z odsetek	2	1	357	0	345	705
Koszty odsetek	0	1	126	0	39	166
Zysk brutto	-2 303	12 288	-915	1 029	-1 784	8 315
Amortyzacja	173	83	357	444	524	1 581

Instal Kraków S.A. w 2017 roku realizował sprzedaż dla kilkudziesięciu inwestorów. Największe obroty Instal Kraków S.A. zanotowała w relacji z E003B7 Sp. z o.o., wartość sprzedaży przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem i wyniosła 28 mln zł.

23.2. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	61 426	207 881	15 352	8 833	22 424	315 916
Pasywa ogółem	61 426	207 881	15 352	8 833	22 424	315 916
Zobowiązania	37 160	6 355	7 564	579	8 035	59 693
Pozostałe pasywa	24 266	201 526	7 788	8 254	14 389	256 223

Nakłady w środki trwałe	29	18	22	56	279	406
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 364	2 431	141	-264	1 227	4 899

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	44 961	176 006	16 348	6 521	20 230	264 066
Pasywa ogółem	44 961	176 006	16 348	6 521	20 230	264 066
Zobowiązania	39 733	11 565	10 112	1 193	3 362	65 965
Pozostałe pasywa	5 228	164 441	6 236	5 328	16 868	198 220

Nakłady w środki trwałe	0	0	51	155	284	490
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 978	99	169	551	828	3 625

24. 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 Spółka 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.

25. 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 istotnym zmianom które mogłyby mieć istotny wpływ na bieżący rok obrotowy.

26. 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.

27. 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.

28. 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 nocie N-13 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

29. Informacje o należnościach i zobowiązaniach dotyczących produkcji budowlano-montażowej.

Wartość brutto należności za prace budowlano-montażowe w 2017 roku wyniosła 62.677 tys. zł, natomiast wartość brutto zobowiązań z tytułu prac budowlano-montażowych wyniosła 33.764 tys. zł.

30. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartość odpisów aktualizujących za 2017 rok przedstawione zostały w nocie N-47 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

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

31. 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 8/2016).

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.