

# I. Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

## 1. Informacje o emitencie

### 1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

### 1.2. Sąd rejestrowy i numer rejestru

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

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

### 1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Jednostki stowarzyszone

- Biprowumet Sp. z o.o.

## 3. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.03.2019 roku, za I kwartał 2019 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2018 roku i za I kwartał 2018 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2018 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

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

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

### 3.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku, z zastrzeżeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 oraz poniższych reklasyfikacji.

Spółka na dzień 31.03.2018 roku dokonała reklasyfikacji pozycji bilansowych w zakresie:

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

Tym samym aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy na dzień 31.03.2018 roku zostały skompensowane o kwotę 2.540 tys. zł.

W pozycji należności długoterminowe na dzień 31.03.2018 roku zaprezentowano kwotę 3.194 tys. zł, a w zobowiązaniach długoterminowych kwotę 4.543 tys. zł. Powyższe kwoty odpowiednio zmniejszyły należności i zobowiązania krótkoterminowe.

W wyniku reklasyfikacji lokat z terminem wymagalności powyżej 3 miesięcy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.03.2018 roku zmniejszono środki pieniężne i ich ekwiwalenty o kwotę 9.105 tys. zł. Powyższa kwota zwiększyła pozycję krótkoterminowe aktywa finansowe oraz miała wpływ na zmianę środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy oraz kapitał.

W zakresie kapitałów własnych dokonano agregacji poszczególnych pozycji kapitałów własnych do jednej pozycji zyski zatrzymane. Obejmuje ona następujące pozycje: kapitał z aktualizacji wyceny, pozostały kapitał zapasowy i rezerwy, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik finansowy netto okresu bieżącego, różnice kursowe z przeliczenia oraz Fundusz Programu Menadżerskiego. Na dzień 31.03.2018 roku wyniosły one 196.954 tys. zł.

Ponadto w wyniku zmiany zasad rachunkowości, w związku implementacją MSSF 9 w 2018 roku, dokonano korekty bilansu otwarcia kapitałów własnych. Korekta wyniku z lat ubiegłych wyniosła -497 tys. zł, co zostało zaprezentowane w Zestawieniu zmian w kapitale własnym. Na dzień 31.03.2018 roku powyższa korekta spowodowała zmianę aktywów i pasywów o wskazaną kwotę oraz wpłynęła na zmianę pozycji Sprawozdania z przepływów pieniężnych.

W związku z implementacją MSSF 16 obowiązującego od dnia 01.01.2019 roku Spółka w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.03.2019 roku zaprezentowała w odrębnej linii SF – pozycję „prawo do użytkowania składnika aktywów”. Z uwagi na powyższe nastąpiła reklasyfikacja dotychczas prezentowanego prawa wieczystego użytkowania gruntów z wartości niematerialnych do pozycji prawo do użytkowania składnika aktywów. Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019 roku wyniósł 13.754 tys. zł z czego 2.097 tys. zł stanowiła w/w reklasyfikacja. Zwiększenia w okresie 01.01. - 31.03.2019 roku wyniosły 221 tys. zł. Na dzień 31.03.2018 roku wartość prawa użytkowania wieczystego, które wg MSSF 16 są aktualnie prezentowane jako prawo do użytkowania składnika aktywa, wyniosły 2.118 tys. zł.

### 4. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2019 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2019 roku średni kurs wyniósł 4,2978 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2019 roku, który wyniósł 4,3013 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2018 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2018 roku średni kurs wyniósł 4,1784 EUR/PLN;

- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2018 roku, który wynosił 4,2085 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2018 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2018 roku, który wynosił 4,3000 EUR/PLN.

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

Działalność ogólnobudowlana podlega typowej dla tej branży sezonowości. Niższe przychody ze sprzedaży związane z sezonowością występują w Spółce w segmencie budowlano-montażowym, w okresie zimowym, w związku ze spowolnieniem realizacji prac wynikającym z warunków atmosferycznych, co jest uwzględniane w harmonogramach robót. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych budynków.

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

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

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

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

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

Na dzień przekazania raportu Zarząd nie podjął jeszcze decyzji w przedmiocie rekomendowanego Walnemu Zgromadzeniu Instal Kraków S.A. podjęcia decyzji o wypłacie dywidendy za 2018 rok.

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

Wyniki finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku są pochodną czynników, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2019 (zastrzegając ich niekorzystny wpływ), to jest w szczególności, będącej efektem dużego zainteresowania ofertą Spółki w segmencie deweloperskim w 2018 roku, mniejszej ilości dostępnych lokali mieszkalnych, co do których możliwe było przeniesienie własności w I kwartale, i tym samym ujęcie przychodu z ich sprzedaży w wyniku finansowym oraz spowolnienia wynikającego z sezonowości w segmencie budowlano-montażowym. Przedmiotowe wyniki nie stanowią prognozy całego roku 2019.

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

Najważniejsze transakcje w okresie objętym raportem.

- W dniu 03.01.2019 roku Zarząd Spółki podpisał z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji „WOD.-KAN.” Spółka z o.o. z siedzibą w Bełchatowie umowę na wykonanie zadania pn. „Budowa instalacji stabilizacji osadów ściekowych w Zamkniętych Komorach Fermentacyjnych na Oczyszczalni Ścieków w Bełchatowie”. Wartość umowy wynosi 23,2 mln zł brutto, natomiast termin realizacji inwestycji określony został na 24 miesiące od daty podpisania umowy (informacja przekazana raportem RB1/2019).
- W dniu 08.02.2019 roku Zarząd Spółki podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie przyjął do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 17A, 18B, 19C, 20C, 21C wraz z garażami podziemnymi, będących kolejnym

etapem przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami i miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną” przy ul. Domagały w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.08.2020 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 36 mln zł netto (informacja przekazana raportem RB4/2019).

Nadto, w okresie sprawozdawczym, Spółka zawarła łącznie 120 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 16 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I kwartale 2019 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 16 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Tabela 1. Zestawienie ilości umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych w I kwartale 2019 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie
Nowy Przewóz 5.0 Etap I	1	0
Nowy Przewóz 5.0 Etap II	45	0
Nowy Przewóz 5.0 Etap III	0	74
Suma	<b>46</b>	<b>74</b>
<b>Łącznie</b>	<b>120</b>	

Tabela 2. Zestawienie ilości umów przenoszących własność zawartych w I kwartale 2019 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0 Etap I	2
Nowy Przewóz 5.0 Etap II	14
<b>Łącznie</b>	<b>16</b>

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

Po okresie objętym raportem nie wystąpiły zdarzenia nie odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpływać na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

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

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 630 tys. zł, do poziomu 52.976 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się w tym okresie o 1.175 tys. zł, do poziomu 31.224 tys. zł.

### 13. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

#### 13.1. Rezerwy

(w tys. zł)	31.03.2018	31.03.2019
1. Zwiększenia (z tytułu)	3.424	4.643
- odroczonego podatku dochodowego	436	3.057
- pozostałe	2.988	1.586
2. Zmniejszenia (z tytułu)	1.638	2.633
- odroczonego podatku dochodowego	397	1.042
- pozostałe	1.241	1.591

**13.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

(w tys. zł)	31.03.2018	31.03.2019
Rozwiązane	1.306	661
Zawiązane	850	3.904

**13.3. Odpisy aktualizujące**

(w tys. zł)	31.03.2018	31.03.2019
Rozwiązane	4.507	47
Zawiązane	1.092	343

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

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2019.

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	694 049	9,53%	3 425 049	29,36%
Esaliens TFI S.A.	1 425 446	19,57%	1 425 446	12,22%
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 Kowalcuków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią	601 011	8,25%	601 011	5,15%

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)				
--	--	--	--	--

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji (w szt.)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	694.049
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	0
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	20.000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	4.540
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	0
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75.600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25.000
Stanisław Tokarski	Rada Nadzorcza	0

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta.

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

Na dzień 31.03.2019 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie lub łącznie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

W pierwszym kwartale 2019 roku Instal Kraków S.A., nie udzielał poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych emitenta.

**21. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing**

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

(w tys. zł)	31.03.2019
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	43
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	209
Inne środki trwałe	0
Suma	252

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

(w tys. zł)	31.03.2019
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 471
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 252
Inne środki trwałe	0
Suma	13 723

Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem (w tys. zł)

Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	67
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0
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	504
Zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania	222
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

### 21.1. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

Z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych rozpoznaniu 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 maksymalnie 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

### 21.2. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

Terminy wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco (w tys. zł):

• do jednego miesiąca	0
• od jednego miesiąca do trzech miesięcy	0
• od trzech miesięcy do jednego roku	69
• od jednego roku do 5 lat	1.185
• powyżej 5 lat	10.407

### 21.3. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

Zgodnie z MSSF 16 leasingiem zostały objęte prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długoterminowy samochodów.

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

W pierwszym kwartale 2019 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

W I kwartale wciąż utrzymywał się popyt na oferowane przez Instal Kraków S.A. mieszkania w realizowanej inwestycji Nowy Przewóz 5.0. W najbliższych miesiącach planowane jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla ostatniego etapu inwestycji przy ul. Przewóz i rozpoczęcie przenoszenia własności lokali mieszkalnych, co będzie miało pozytywny wpływ na wyniki finansowe w II półroczu bieżącego roku. W kwietniu 2019 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach jednego z etapów inwestycji przy ul. Domagały w Krakowie (Osiedla Podgaje). Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w II półroczu 2019 roku.

Prowadzone prace na realizowanych kontraktach powinny w dalszym ciągu pozytywnie wpływać na wynik segmentu budowlano – montażowego w kolejnych kwartałach b.r. Aktualne uczestnictwo w postępowaniach przetargowych ma na celu budowę portfela sprzedaży na kolejne lata. Wciąż utrzymuje się tendencja unieważniania postępowania przetargowych na rynku budowlanym z powodu zbyt niskich budżetów planowanych przez Zamawiających na realizację zamówień. Jednakże ilość ogłaszanych postępowania jest znaczna, co pozwala z optymizmem patrzeć na perspektywę pozyskania nowych zamówień.

Tendencja wzrostu kosztów materiałów i robocizny jest wciąż widoczna choć na mniejszą skalę w porównaniu do okresów poprzednich. Jest ona nadal uwzględniana przez Spółkę w procesie podejmowania decyzji w zakresie składania ofert w segmencie budowlano-montażowym, a także w zakresie realizacji kolejnych przedsięwzięć deweloperskich.