

Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za I kwartał 2018 roku

I. Informacja dodatkowa do sprawozdania śródrocznego

1. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Zgodnie z uchwałą nr 24/06/2006 Walnego Zgromadzenia Wspólników z dniem 1 stycznia 2006 roku sprawozdania finansowe sporządza się zgodnie z MSR/MSSF.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. W jego skład wchodzi miesięczne okresy sprawozdawcze.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba spółki Instal Kraków SA w Krakowie przy ulicy Konstantego Brandla 1.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.03.2018 roku, za I kwartał 2018 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2017 roku i za I kwartał 2017 roku nie podlegały badaniu audytora. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2017 roku podlegały badaniu audytora.

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.

2. Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu raportu za I kwartał 2018 roku.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2018 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I 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.

Wybrane dane finansowe za 2017 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2017 roku średni kurs wyniósł 4,2891 EUR/PLN,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2017 roku, który wynosił 4,2198 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2017 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2017 roku, który wynosił 4,1709 PLN.

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

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

- W dniu 05.02.2018 roku Spółka zależna Frapol sp. z o.o. otrzymała od E003B7 sp. z o.o. Aneks do Umowy nr U/J910/0010/Z/16 datowany na dzień 02.02.2018 roku na wykonanie „Instalacji grzewczej,

wentylacji i klimatyzacji w budynku i szybie windowym, w obiekcie zbiorniki retencyjne mączki kamienia wapiennego i przygotowania sorbentu, instalacji grzewczo-wentylacyjnej wraz z automatyką w szybie windy dla rejonu Absorbera oraz instalacji AKPiA- chłodnia kominowa – cems, w ramach realizacji inwestycji Budowy bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Elektrowni Jaworzno III-Elektrownia II. Końcowy termin realizacji nie uległ zmianie i został określony na dzień 20.11.2019 roku. W związku z zawartym Aneksem łączna wartość wynagrodzenia za realizację kompletnego zakresu Kontraktu ustalono na kwotę 46,6 mln zł netto. Wartość robót przed Aneksem wynosiła 45,4 mln zł netto (RB 3/2018).

- W dniu 14.02.2018 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie przyjmuje do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 11A, 12B, 13B, 14B, 15B, 16A, wraz z garażem podziemnym nr 1, będących kolejnym etapem przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami i z miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną” przy ul. Domagały w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.08.2019 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 32,5 mln zł netto. (RB 4/2018).
- W dniu 19.03.2018 r. Spółka zależna Frapol sp. z o.o. otrzymała od E003B7 sp. z o.o. Aneks do Umowy nr U/J910/0010/Z/16 datowany na dzień 16.03.2018 r. na wykonanie dostawy i montażu instalacji ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji oraz AKPiA w Zbiornikach Retencyjnych Żużła, w ramach realizacji inwestycji Budowy bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Elektrowni Jaworzno III-Elektrownia II. Końcowy termin realizacji nie uległ zmianie i jest określony na dzień 20.11.2019 roku. W związku z zawartym Aneksem łączna wartość wynagrodzenia za realizację kompletnego zakresu Kontraktu ustalono na kwotę 48,3 mln zł netto. Wartość robót przed Aneksem wynosiła 46,6 mln zł netto. (RB 6/2018).

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

5.1. 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, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot zależny.
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.

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

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

5.3. Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

6. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących.

Za pierwszy kwartał 2018 roku Spółka:

Utworzyła rezerwy:

- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	436 tys. zł
- pozostałe	2.988 tys. zł

Rozwiązała rezerwy:

- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	397 tys. zł
- pozostałe	1.241 tys. zł

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- rozwiązała	1.306 tys. zł
- utworzył	850 tys. zł

Odpisy aktualizujące:

- rozwiązała odpisy	4.507 tys. zł
- utworzyła odpisy	1.092 tys. zł

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

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zmniejszył się o 2.855 tys. zł, do poziomu 52.673 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się w tym okresie o 3.739 tys. zł, do poziomu 30.641 tys. zł.

8. 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 niezwykłe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość.

W dniu 20.04.2018 roku Zarząd Spółki przekazał do publicznej wiadomości raport bieżący, z informacją, że w trakcie procesu rozliczania wyniku finansowego za I kwartał 2018 roku powziął informację o fakcie, że wynik ten będzie znacząco wyższy niż wynik za I kwartał ubiegłego roku. Osiągnięcie tak wysokiego zysku netto w I kwartale 2018 roku wynika z kumulacji umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w związku z zakończeniem realizacji kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej przy ul. Przewóz w Krakowie.

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

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

10. 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.

11. 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.

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

Począwszy od IV kwartału 2017 roku Spółka zleciła realizację trzech projektów deweloperskich (IV i V etap przy ul. Przewóz w Krakowie, I etap przy ul. Domagały w Krakowie, II etap przy ul. Domagały w Krakowie) o łącznej wartości przekraczającej 100 mln zł i potrzebuje środki na ich realizację, w tym na zapłatę wynagrodzenia wykonawcom robót. Długie cykle inwestycyjne w działalności deweloperskiej wymagają określonych poziomów gotówki umożliwiających podejmowanie szybkich decyzji o zakupie gruntów po korzystnych cenach w związku z kurczącą się bazą atrakcyjnych lokalizacji. Spółka potrzebuje również określoną wielkość kapitału obrotowego w celu sprawnego zarządzania swoimi zobowiązaniami.

W związku z powyższym Zarząd zarekomendował Walnemu Zgromadzeniu Instal Kraków S.A. podjęcie decyzji o wypłacie dywidendy z zysku za 2017 rok w wysokości 30 groszy na akcję Spółki.

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 2018.

14. 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.

15. Skutek 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.

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	662 099	9,09%	3 265 299	27,98%
Esaliens	1 425 446	19,57%	1 425 446	12,22%
Wanda Maria Szybińska	150 786	2,07%	687 586	5,89%

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	662.099
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, po dniu bilansowym nie zostały zawarte umowy powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

18. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w

zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

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

19. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, 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 powiązanymi 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 2018 roku Instal Kraków S.A., nie udzielał poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych emitenta.

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

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

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

Prowadzone realizacje na posiadanych w portfelu zleceń kontraktach powinny w dalszym ciągu pozytywnie wpływać na wyniki działalności budowlano-montażowej. Spółka realizuje umowy w segmencie elektrowni m.in. przy budowie bloku energetycznego Jaworzno 910 MW. Obecnie ilość ogłaszanych postępowań przetargowych w tym segmencie jak i segmencie komunalnym jest nadal duża co daje perspektywę pozyskiwania kolejnych kontraktów. Wciąż występujące niedobory kadrowe na stanowiskach robotniczych oraz u firm podwykonawczych wymuszają rozważenie przy budowaniu portfela zamówień poprzez ofertowanie cen na bezpiecznych marżach.

Utrzymujący się popyt na mieszkania w Krakowie, a w konsekwencji na mieszkania oferowane przez Instal Kraków S.A. jest sprzyjającym czynnikiem, pozwalającym prognozować dobrą sprzedaż mieszkań w kolejnym kwartale. W ocenie Zarządu powinno to pozytywnie wpływać na wyniki segmentu Działalność Deweloperska w najbliższym kwartale.