

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa po firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna („Spółka”) z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1.

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

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.

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD: 41.20.Z.

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 30.09.2019 roku, za III kwartał 2019 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2018 roku i za III 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 opisanych w pkt. 3.2.

Na skutek implementacji MSSF 9 i zmiany zasad rachunkowości 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 30.09.2018 roku powyższa korekta spowodowała zmianę aktywów i pasywów o wskazaną kwotę oraz wpłynęła na zmianę pozycji Sprawozdania z przepływów pieniężnych.

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

W związku z implementacją MSSF 16 obowiązującego od dnia 01.01.2019 roku Spółka w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2019 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. Na dzień 30.09.2018 roku prawa użytkowania wieczystego, które wg MSSF 16 są aktualnie prezentowane jako prawo do użytkowania składnika aktywów, wynosiły 2.092 tys. zł. 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 01.01.2019 - 30.09.2019 roku wyniosły 720 tys. zł, a zmniejszenia 22 tys. zł.

Ponadto w związku z wejściem w życie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku, z późn. zm. (dalej: „Ustawa”), w odniesieniu do gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki, które zostały lub zostaną zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu Ustawy, prawo użytkowania wieczystego tych gruntów przekształciło się lub przekształci w prawo własności tych gruntów. Spółka jest zobowiązana do ponoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłaty przekształceniowej, w wysokości i przez okres czasu wskazany w Ustawie, z uwzględnieniem uprawnienia Spółki jako przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 7 ust. 6a Ustawy.

Po otrzymaniu w kwietniu 2019 roku zaświadczeń potwierdzających wysokość opłat dla poszczególnych gruntów Spółka przeliczyła i ujawniła z tego tytułu zobowiązanie w wysokości 896 tys. zł. Wskazana kwota powiększyła również wartość aktywów.

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 III kwartał 2019 roku średni kurs wyniósł 4,3037 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2019 roku, który wynosił 4,3736 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-III kwartał 2018 roku średni kurs wyniósł 4,2535 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2018 roku, który wynosił 4,2714 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

Spółka nie dokonywała 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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 22.06.2019 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2018 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 12.385.350 zł, co daje 1,70 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 27.08.2019 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 10.09.2019 roku.

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

W dniu 19 września 2019 roku Sąd Okręgowy Landgericht Darmstadt (Niemcy) wydał wyrok oddalający pozew Spółki przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH o zapłatę należności za wykonane prace (informacja przekazana raportem RB24/2019) wskutek czego Zarząd, po przeanalizowaniu uzasadnienia przedmiotowego wyroku oraz stanowiska pełnomocnika, który reprezentował Spółkę w sprawie, podjął decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2019 roku, odpisu aktualizującego należności od LAG GmbH do wysokości 1.595.306,54 EUR, co ma bezpośredni wpływ na wynik Spółki (informacja przekazana raportem RB27/2019).

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

- W dniu 06.08.2019 roku Zarząd Spółki podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „Krakbau”) przyjął do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 22A, 23B, 24B, 25B wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogami, miejscami postojowymi, 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 16.12.2020 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 23,3 mln zł netto (informacja przekazana raportem RB20/2019).
- W dniu 13.08.2019 roku Zarząd Spółki podpisał z Gminą Lubliniec z siedzibą w Lublińcu Umowę na wykonanie inwestycji pn. „Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Lublińcu z uwzględnieniem rozbudowy części osadowej”. Wartość Umowy wynosi 49,4 mln zł brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji określony został na dzień 31.12.2021 roku (informacja przekazana raportem RB21/2019).
- W dniu 23 września 2019 roku Zarząd Spółki przekazał informację, że oddział niemiecki Spółki w Moers powziął w Sądzie Okręgowym Landgericht Darmstadt (Niemcy) i przekazał Zarządowi Spółki wiadomość o wyroku tego Sądu z dnia 19 września 2019 roku, oddalającym pozew Spółki przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH o zapłatę należności za wykonane prace (informacja przekazana raportem RB24/2019). W dniu 17.10.2019 roku Zarząd Spółki po przeanalizowaniu uzasadnienia przedmiotowego wyroku oraz stanowiska pełnomocnika, który reprezentował Spółkę w sprawie, podjął uchwałę o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2019 roku, odpisu aktualizującego należności od LAG GmbH (wynoszącej łącznie 3.391.447,62 euro) do wysokości 1.595.306,54 EUR.

Ponadto, w III kwartale 2019 roku, Spółka zawarła 195 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w okresie sprawozdawczym uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 195 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2019 roku.

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne i przenoszące własność w III kwartale 2019 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0	1	0	194
Podgaje Etap I	32	15	1
Suma	33	15	195

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne i przenoszące własność w I - III kwartale 2019 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0	56	93	249
Podgaje Etap I	32	53	1
Suma	88	146	250

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

Po okresie objętym raportem zdarzenia nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu.

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

Od dnia 30.06.2019 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 2.237 tys. zł, do poziomu 56.867 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się w tym okresie o 2.275 tys. zł, do poziomu 37.518 tys. zł.

13. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

13.1. Rezerwy

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

Pozycje	30.09.2018	30.09.2019
Zmniejszenia (z tytułu)	10 357	9 839
- odroczonego podatku dochodowego	3 408	3 769
- pozostałe	6 948	6 070
Zwiększenia (z tytułu)	10 945	10 633
- odroczonego podatku dochodowego	3 493	5 823
- pozostałe	7 452	4 810

13.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	30.09.2018	30.09.2019
Rozwiązane	4 226	3 057
Zawiązane	3 508	5 165

13.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	30.09.2018	30.09.2019
Rozwiązane	5 252	441
Zawiązane	1 153	6 191

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 Spółki.

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:

Akcyonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	707 049	9,70%	3 490 049	29,91%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali PTE S.A.	622 219	8,54%	622 219	5,33%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek,	601 011	8,25%	601 011	5,15%

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)				
---	--	--	--	--

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego dokonane zostały następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta:

Tabela: Zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta

Zarząd Spółki	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2019 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2019 roku
Esaliens TFI S.A.	1 425 446	-261.769	1 163 677
Generali PTE S.A.	-	-	622 219

16.1. 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

Tabela: Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji (w szt.)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	707 049
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	0
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	20 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	0

Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego dokonane zostały następujące zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela: Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Zarząd Spółki	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2019 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2019 roku
Rafał Rajtar	4 540	+10.000	14 540

17. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta

Na dzień 30.09.2019 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. Niemniej Spółka w związku z niekorzystnym wyrokiem sądu I instancji wskazuje na toczące się przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH postępowanie przed Sądem Okręgowym Landgericht Darmstadt (wszczone w dniu 14.12.2016 roku) o zapłatę należności za wykonane prace. Łączna kwota nieuregulowanej należności przez LAG GmbH wynosi 3.391.447,62 euro. Spółka nie zgadza się z wynikiem postępowania, w związku z czym od przedmiotowego wyroku została złożona apelacja. O wynikach postępowania apelacyjnego Spółka będzie informować w odrębnych raportach. Biorąc pod uwagę terminy sądowe Spółka nie spodziewa się wyroku sądu apelacyjnego w 2019 roku.

18. 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 byłyby istotne i zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

19. 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 trzecim kwartale 2019 roku Spółka, nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych Spółki.

20. Informacje o krótkoterminowych aktywach finansowych oraz środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach

Tabela: Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019
Papiery wartościowe (mLeasing 1,9%, PKO Hipoteczny 2,09%, PKO Leasing 2,09%) Zapadalność od 15.11.2019 roku do 28.02.2020 roku	37 635
Lokaty (lokaty DnB 1,8% - 1,81%) Zapadalność od 15.10.2019 roku do 20.12.2019 roku	

Tabela: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 907
Lokaty (lokaty DnB 1,75%) Zapadalność od 08.10.2019 roku do 09.10.2019 roku	

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: Koszty amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	129
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	676
Inne środki trwałe	0
Suma	805

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

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 358
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 289
Inne środki trwałe	0
Suma	13 647

21.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania (dane w tys. zł)

Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	200
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	976
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

21.2. 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.

21.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

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

Pozycje	30.09.2019
do 1 miesiąca	0
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	12
od 3 miesięcy do 1 roku	383
od 1 roku do 5 lat	1 047
powyżej 5 lat	10 225

21.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

Krańcowa stopa procentowa wykorzystane do dyskontowania zobowiązań leasingowy na dzień zastosowania MSSF 16 wyniosła 3,15%.

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 trzecim 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 pierwszych trzech kwartałach 2019 roku utrzymywał się popyt na oferowane przez Instal Kraków S.A. mieszkania w zrealizowanej inwestycji Nowy Przewóz 5.0. Nadto, w kwietniu 2019 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach pierwszego z etapów (Etap I) inwestycji przy ul. Domagały w Krakowie (Osiedle Podgaje), zaś w październiku w ramach kolejnego, zrealizowanego etapu (Etap III). W lipcu 2019 roku zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dla ostatniego etapu inwestycji przy ul. Przewóz oraz Etapu I Osiedla Podgaje, co umożliwiło rozpoczęcie przenoszenia własności lokali mieszkalnych w II półroczu, przy czym w III kwartale miała miejsce większość przeniesień w zakresie dostępnej puli lokali wyżej wspomnianego ostatniego etapu Nowy Przewóz 5.0. W październiku 2019 roku uprawomocniło się pozwolenie na użytkowanie dla Etapu III Osiedla Podgaje, co z kolei umożliwi rozpoczęcie przenoszenia własności kolejnych lokali w IV kwartale 2019 roku.

Prowadzone prace na zawartych kontraktach powinny w dalszej perspektywie pozytywnie przekładać się na wynik segmentu budowlano – montażowego w kolejnych kwartałach. Podpisane umowy realizacyjne jak i bieżące oferty składane w przetargach umożliwiają budować portfel sprzedaży na rok 2020 oraz kolejne lata. Niemniej jednak wciąż doświadczamy dużej ilości unieważnianych postępowań przetargowych na rynku budowlanym z powodu zbyt niskich budżetów planowanych przez Zamawiających na realizację zamówień. Wzrost kosztów materiałów i robocizny obserwowany na rynku ustabilizował się w porównaniu do okresów poprzednich. Spółka monitoruje ewentualne wzrosty cen i uwzględnia je w szacowaniu ryzyka przy podejmowaniu decyzji w zakresie składanych ofert.

W dniu 19 września 2019 roku Sąd Okręgowy Landgericht Darmstadt (Niemcy) wydał wyrok oddalający pozew Spółki przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH o zapłatę należności za wykonane prace (informacja przekazana raportem RB24/2019) wskutek czego Zarząd, po przeanalizowaniu uzasadnienia przedmiotowego wyroku oraz stanowiska pełnomocnika, który reprezentował Spółkę w sprawie, podjął decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2019 roku, odpisu aktualizującego należności od LAG GmbH do wysokości 1.595.306,54 EUR, co ma bezpośredni wpływ na wynik Spółki (informacja przekazana raportem RB27/2019). Od przedmiotowego wyroku została złożona apelacja. O wynikach postępowania apelacyjnego Spółka będzie informować w odrębnych raportach. Biorąc pod uwagę terminy sądowe Spółka nie spodziewa się wyroku sądu apelacyjnego w 2019 roku.