

# Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2010 roku

## 1 Dane ogólne o emitencie

Nazwa	Instal Kraków Spółka Akcyjna
Skrócona nazwa	Instal Kraków S.A.
Siedziba	ul. Konstantego Brandla 1 30 – 732 Kraków, Polska
Numery telekomunikacyjne	tel. (012) 653 23 47, 652 21 01 fax. (012) 653 21 97
Statystyczny numer identyfikacyjny (REGON)	350564042
Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP)	679-008-54-87
Czas trwania Spółki	Zgodnie z § 6 Statutu czas trwania Spółki jest nieograniczony.

## 2 Historia Spółki Emitenta

W 1992 r. Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych Instal w Krakowie istniejące od 1950 roku zostało postawione w stan likwidacji w celu prywatyzacji i na mocy aktu notarialnego w dniu 17 kwietnia 1992 roku powołano Instal Kraków Sp. z o. o., w celu przejęcia mienia likwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. Założycielami Spółki byli pracownicy przedsiębiorstwa państwowego.

W dniu 18 stycznia 1996 roku umowa leasingu została przekształcona w umowę sprzedaży zawartą pomiędzy Skarbem Państwa, a Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 30 maja 1998 roku podjęto uchwałę o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o. o. w Spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna, a 31 lipca 1998 roku spółka została wpisana do rejestru handlowego jako Spółka Akcyjna.

Dnia 19 września 1998 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na którym podjęto m. in. uchwałę o emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D w ilości 2.500.000 o wartości nominalnej 1 zł skierowanych do inwestora finansowego, a także zadecydowało o podjęciu działań w celu wprowadzenia akcji Spółki do publicznego obrotu papierami wartościowymi na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

W dniu 01.12.1998 r. Prospekt Emisyjny Instal Kraków S.A. został złożony w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd wraz z wnioskiem o dopuszczenie akcji spółki do obrotu publicznego. Pierwsze notowanie akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych miało miejsce 28 kwietnia 1999 roku. Cena akcji w momencie debiutu wyniosła 4,50 zł. Od tego czasu notowania Instal Kraków S.A. ulegały wahaniom dochodząc w szczycie hossy w 2007 roku maksymalnie do 48,30 zł, by na dzień 31.12.2010 roku osiągnąć kurs 19,50 zł.

### **3 Opis organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.**

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

- a) Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1 – jednostka dominująca.
- b) Przedsiębiorstwo Polsko-Austriackie P.U.H. Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- c) „Biprowumet” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.
- d) BTH Instalacje Sp. z o.o. (dawniej Biuro Techniczno-Handlowe „Frapol-Instal”, Spółka z o.o.) z siedzibą w Krakowie – podmiot współzależny.
- e) „Wamstal” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie – podmiot zależny.

#### **3.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:**

- Instal Kraków Spółka Akcyjna,
- Przedsiębiorstwo Polsko-Austriackie P.U.H. Frapol Spółka z o.o.

#### **3.3 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte wyceną praw własności:**

- a) „Biprowumet” Sp. z o.o.

#### **3.4 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta nieobjęte konsolidacją:**

- a) BTH Instalacje Sp. z o.o. (dawniej Biuro Techniczno-Handlowe Frapol-Instal Spółka z o.o.),
- b) „Wamstal” Spółka z o.o. w likwidacji

### **4 Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej**

Przychody ze sprzedaży netto Grupy w 2010 roku wyniosły 286.171 tys. zł, w porównaniu do 316.560 tys. zł w 2009 roku, co oznacza zmniejszenie przychodów o 9,6%. Zysk netto Grupy w 2010 roku był niższy od zysku netto za 2009 rok o 25,7%, i wyniósł 17.353 tys. zł (w 2009 roku zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 23.354 tys. zł).

### **5 Informacje o podstawowych produktach i towarach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem w sprzedaży ogółem.**

Sprzedaż Spółek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją realizowana jest w następujących obszarach działalności:

- produkcja podstawowa (w tym eksport usług budowlano - montażowych);
- działalność deweloperska;
- produkcja przemysłowa;
- usługi produkcyjne, projektowanie, produkcja i montaż elementów urządzeń techniki wentylacji i klimatyzacji;

- oraz dodatkowo:
- działalność handlowa;
- dzierżawa posiadanego majątku.

### **5.1 Instal Kraków S.A.**

Instal Kraków S.A. jest przedsiębiorstwem działającym w branży budowlanej, które specjalizuje się w wykonywaniu oraz montażu instalacji w obiektach przemysłowych, komunalnych i ochrony zdrowia. Podstawowy przedmiot działalności emitenta zgodnie ze statutem według PKD został zaprezentowany we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pkt. 1.

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania Jakością Środowiskiem i BHP.

Poniżej przedstawiona została charakterystyka poszczególnych sfer działalności, w oparciu o które zaprezentowano strukturę przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Grupę w 2010 roku.

#### **5.1.1 Produkcja podstawowa**

Podstawowy profil działalności w ramach produkcji podstawowej to usługi budowlano-montażowe w kraju i za granicą oraz projektowanie.

Tworzymy Grupę Kapitałową, której potencjał pozwala prowadzić kompleksową realizację budowy zakładów przemysłowych i obiektów budowlanych pod „klucz”.

W oparciu o najnowsze technologie, posiadany potencjał oraz środki techniczno-sprzętowe 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.

Zatrudnieni przez nas pracownicy posiadają wysokie kwalifikacje, duże doświadczenie zawodowe oraz wymagane Prawem Budowlanym uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Podtrzymujemy nasze tradycje zawodowe oraz dobrą markę naszej firmy poprzez wielobranżowe/wielopłaszczyznowe szkolenia i kursy, zdobywanie nowych uprawnień i certyfikatów oraz wdrażanie nowoczesnych technologii.

Dzięki temu marka naszej firmy jest jednoznacznie rozpoznawalna w budownictwie oraz kojarzona jest z wysoką jakością, rzetelnością oraz nowoczesnością świadczonych usług.

W bieżącym roku realizowane były roboty w zakresie:

- kompleksowe wykonanie stacji uzdatniania wody;
- kompleksowe wykonanie oczyszczalni ścieków;
- instalacji przemysłowych w sektorze energetycznym;
- instalacji sieciowych takich jak: wodociągi, kanalizacje sanitarne i deszczowe, przepompownie, hydrofornie;
- instalacji wentylacji i klimatyzacji;
- obiektów kubaturowych użyteczności publicznej.

Zakres działania naszej firmy obejmuje nie tylko teren Polski ale również rynek niemiecki.

Na rynku niemiecki firma posiada samodzielny oddział w Moers. Firma wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie na krajowym i zagranicznym 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;
- prace spawalnicze.

Naszymi wieloletnimi partnerami są inwestorzy niemieccy, dla których realizowaliśmy między innymi, hotele, szpitale, zakłady przemysłowe, zakłady spożywcze.

Realizowane przez Spółkę w tym okresie ważniejsze zadania to:

Nazwa zadania	Zamawiający
Budowa Osiedla Nowy Przewóz	Instal Kraków S.A. (zadanie własne)
Budowa Osiedla Śliczna II	Instal Kraków S.A. (zadanie własne)
Budowa Osiedla Nowy Przewóz II	Instal Kraków S.A. (zadanie własne)
Modernizacja i rozbudowa Oczyszczalni Ścieków w Żywcu	MPWiK Żywiec Sp. z o.o.
Rozbudowa i przebudowa budynku Zespołu Szkół w Kościelisku	Urząd Gminy Kościelisko
Przebudowa bazy paliw i remont zbiorników na paliwo płynne w kompleksie wojskowym w Niedźwiedziu	Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Krakowie
Rozbudowa oczyszczalni ścieków w Gdowie wraz z budową pierwszego etapu sieci kanalizacji sanitarnej (Gdów - Grzybowa)	Gmina Gdów
Rozbudowa i przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Radłów	Gmina Radłów
Modernizacja stacji przygotowania wody w Elektrowni "Stalowa Wola" S.A.	Elektrownia "Stalowa Wola" S.A

Budowa bloku operacyjnego wraz ze sterylizacją Szpitala w Dąbrowie Tarnowskiej	ZOZ w Dąbrowie Tarnowskiej
Modernizacja Oczyszczalni Ścieków w Środzie Śląskiej	Średzka Woda
Rozbudowa miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Kaletach	Gmina Kalety
Budowa Oczyszczalni Ścieków w Wołowicach-etap 1	Gmina Czernichów
Budowa Bazy dla potrzeb TJE w Krakowie przy ul. Biskupińskiej	Gaz System S.A.
Budowa instalacji transportu, magazynowania i przeróbki biomasy na terenie Elektrociepłowni Kraków S.A. - III etap inwestycji	Elektrociepłownia Kraków
Budowa węzła iniekcyjnego przy szybie Kościuszko wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 45/10 w Wieliczce, obręb 1.	Kopalnia Soli Wieliczka
Modernizacja z dostosowaniem budynków EC Kraków do wymagań projektu TREFLE	Elektrociepłownia Kraków
Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pisarzowicach	Gminy Wilamowice, Kozy
Rozbudowa Oczyszczalni Ścieków w Strzegomiu	Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o.
Budowa instalacji akumulatora ciepła w EC ŁĘG Kraków	Elektrociepłownia Kraków
Rozbudowa mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków na terenie położonym w Zielonej Łące gmina Pleszew	Przedsiębiorstwo Komunalne Pleszew
Modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Wolbromek	Gmina Bolków
Budowa kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Krzyszkowicach, sieci kanalizacyjnej w Polance	Gmina Myślenice
Modernizacja oczyszczalni ścieków Panewniki	Katowicka Infrastruktura Wodociągowa i Kanalizacyjna Sp. z o.o.
Aglomeracja Kórnik: Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Borówcu	AQUANET S.A.
"Beztlenowa stabilizacja osadów z wykorzystaniem biogazu na terenie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Zduńskiej Woli"	MPWiK w Zduńskiej Woli
Modernizacja Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Krzeszowicach	Wodociągi i Kanalizacja Krzeszowice

"Budowa oczyszczalni ścieków w Przyszowicach" dla Projektu nr POIS.01.01.00-00-056/08 pn.: "Kanalizacja sanitarna wraz z oczyszczalnią ścieków w Gminie Gierałtowice" współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności.	PGK Sp. z o.o.
---	----------------

### **5.1.2 Działalność deweloperska**

W 2006 roku Instal Kraków S.A. rozpoczął działalność w branży deweloperskiej. Pierwszą realizowaną i zakończoną w 2008 roku inwestycją deweloperską była budowa „Osiedla Śliczna” zlokalizowanego przy ul. Ślicznej w Krakowie. Inwestycja – o znakomitej lokalizacji i dogodnej komunikacji o powierzchni użytkowej 19.515 m<sup>2</sup> - składała się z czterech, 9-cio kondygnacyjnych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami i podziemnymi, miejscami parkingowymi, usytuowanych na terenie o powierzchni ok. 1,5 ha, w śródmiejskiej części Krakowa. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się korty tenisowe i ogródki działkowe, a w niedalekiej odległości atrakcyjny i obszerny Park Lotników Polskich z terenami spacerowymi oraz drogami rowerowymi. Lokale wykończone są w podwyższonym standardzie deweloperskim – tynki gipsowe, parapety z konglomeratu marmurowego, drzwi antywłamaniowe, wylewki podłogowe, indywidualne opomiarowanie, wentylacja mechaniczna, a dźwigi osobowe ułatwiają komunikację z każdego piętra budynku do poziomu garażu podziemnego gdzie znajdują się miejsca postojowe.

Kolejną inwestycją, której realizację I etapu w 2008 roku rozpoczął Instal Kraków S.A. jest budowa „Osiedla Nowy Przewóz” przy ulicy Przewóz w Krakowie. I etap inwestycji – obejmujący obszar ok. 2,0 ha - składa się z zespołu czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, o urozmaiconej zabudowie tarasowej, o powierzchni użytkowej 24.626 m<sup>2</sup> w tym wydzielonego pawilonu handlowo – usługowego o powierzchni ponad 1.256 m<sup>2</sup>. W podziemnej kondygnacji budynków znajdują się garaże, miejsca postojowe i komórki lokatorskie dostępne z każdej kondygnacji za pomocą nowoczesnych dźwigów osobowych. Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania dwóch budynków ze 143 lokalami mieszkalnymi i z pawilonem handlowo - usługowym nastąpiło 8 września 2009 roku. Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania kolejnych dwóch budynków mieszkalnych ze 159 lokalami mieszkalnymi, garażami i podziemnymi miejscami postojowymi nastąpiło w czerwcu 2010 roku.

Cicha, spokojna okolica z dużą ilością zieleni, niedalekim sąsiedztwem akwenu wodnego Bagry oraz uroczego zakola Wisły, przy niedużej odległości od centrum predysponuje „Osiedle Nowy Przewóz” do miana jednego z atrakcyjniejszych centrów mieszkaniowych miasta, a po otwarciu w 2010 roku nitki szybkiego tramwaju i przelotowej dwupasmówki, stawia go również w rzędzie najlepiej skomunikowanych kompleksów mieszkalnych.

Po zakończeniu I etapu budowy „Osiedla Śliczna” i „Osiedla Nowy Przewóz” i po stwierdzeniu dużego zainteresowania klientów oferowanymi mieszkaniami, Spółka rozpoczęła w lutym 2010 roku budowę II etapu „Osiedla Śliczna” a w czerwcu 2010 roku budowę pierwszego budynku z II etapu „Osiedla Nowy Przewóz” z 98 lokalami mieszkalnymi, natomiast w marcu 2011 roku rozpoczęta została budowa następnego budynku „Osiedla Nowy Przewóz” z 189 lokalami mieszkalnymi. II etap „Osiedla Śliczna” obejmuje teren 72 arów, a II etap „Osiedla Nowy Przewóz” obejmuje teren o powierzchni 2,40 ha. Każdy z nich składa się z zespołu czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych. II etap kompleksu mieszkaniowego „Śliczna” ma powierzchnię użytkową 10.753m<sup>2</sup>, natomiast II etap kompleksu mieszkaniowego „Nowy Przewóz” ma 30.863 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Budynki w II etapie obu inwestycji są zaprojektowane w takim samym standardzie jak budynki w etapie I.

Instal Kraków S.A. za swoją działalność w dziedzinie deweloperskiej otrzymał w 2009 i 2010 roku nagrodę Złotego Kasku a w 2010 roku również wyróżnienie Srebrnego Sokoła.

### **5.1.3 Produkcja przemysłowa**

Produkcja przemysłowa obejmuje wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do:

- wymiennikowni, kotłowni tradycyjnych i kontenerowych, stacji uzdatniania wody;
- instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających;
- hydroforowni i przepompowni;
- instalacji odsiarczania spalin;
- wszystkich instalacji technologicznych i sanitarnych;
- konstrukcji stalowych (takich jak: konstrukcje estakad, hal, pomostów, słupów, zawiesznień itp.);
- elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających;
- zabezpieczeń antykorozyjnych.

Program produkcji zakładów przemysłowych ujmuje wykonawstwo powyższych elementów z różnych rodzajów materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne do wykonawstwa elementów z tworzyw sztucznych.

Wykonujemy we własnych warsztatach:

- przewody, kształtki odpylające i wentylacyjne;
- zbiorniki bezciśnieniowe i ciśnieniowe (hydrofory, zasobniki cwu, zbiorniki sprężonego powietrza, pojemnościowe wymienniki ciepła, filtry, wymienniki rurowe, i inne);
- konstrukcje stalowe;
- kominy stalowe;
- konstrukcje i zbiorniki ze stali nierdzewnej;
- prefabrykaty wentylacyjne z PCV;
- kompensatory;
- kształtki rurociągowie (kolana segmentowe, zwężki, trójniki);
- cięcie kształtowe maszyną ze sterowaniem CNC blach czarnych i nierdzewnych;
- zawieszania do rurociągów;
- usługi w zakresie badania radiologicznego złączy spawanych.

Poziom techniczny wyposażenia zakładów przemysłowych Spółka ocenia jako wyższy niż u krajowych konkurentów. Jest on porównywalny ze standardami wyposażenia firm zachodnich. Posiadany sprzęt specjalistyczny pozwala na wykonywanie tych samych asortymentów, które wytwarza konkurencja, jednak o przewadze konkurencyjnej stanowi jakość uzyskiwanych w produkcji wyrobów. I tak sterowane komputerowo urządzenie do cięcia plazmą, automaty i półautomaty spawalnicze pozwalają na osiągnięcie wysokiej jakości i dokładności wykonania produktów. Nowoczesna, proekologiczna komora czyszcząca (tzw. komora śrutownicza) oraz bezpyłowa komora malarska produkcji francuskiej, pozwalają osiągnąć wysoką jakość powłok ochronnych spełniającą wymagania najsurowszych norm jakościowych.

Produkcję nietypowych elementów instalacji oraz zbiorników ciśnieniowych Spółka poprzedza projektowaniem oraz zatwierdzaniem dokumentacji koncesyjnej w Urzędzie Dozoru Technicznego.

Wysoką jakość wykonywanych prac zapewnia posiadany szeroki wachlarz posiadanych uprawnień takich jak:

- uprawnienia UDT do wytwarzania, naprawy, montażu stałych zbiorników ciśnieniowych, kotłów parowych oraz kotłów wodnych;

- uprawnienia SLV Duisburg, Grosser Einungsnachweis wg. DIN 18800T7;
- certyfikat systemu zapewniania jakości ISO 9002 – TUV Cert Hannover;
- certyfikat systemu jakości AQAP 120:1995.

#### **5.1.4 Usługi produkcyjne**

Usługi produkcyjne realizowane są poprzez Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Utrzymania Ruchu oraz Głównego Spawalnika. W zakres świadczonych usług wchodzi:

- 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).

#### **5.1.5 Działalność handlowa**

Działalność handlowa Spółki koncentrowała się głównie na sprzedaży hurtowej wyspecjalizowanych grup materiałów instalacyjnych takich jak rury stalowe wszystkich średnic i gatunków, kolana stalowych, izolacji termicznych i armatury instalacyjnej.

Działalność handlowa Spółki to także kompleksowe zaopatrywanie oferowanymi materiałami zakładów instalacyjnych.

#### **5.2 PPA Frapol Sp. z o.o.**

PPA Frapol Sp. z o.o. jest przedsiębiorstwem zajmującym się przede wszystkim produkcją, montażem oraz serwisowaniem urządzeń i elementów z zakresu systemów wentylacji i klimatyzacji.

Oferta produkcyjna Spółki obejmuje następujące pozycje asortymentowe:

- a) kanały i kształtki o przekroju prostokątnym z blachy ocynkowanej przeznaczonych do instalacji wentylacji i klimatyzacji nisko-, średnio-, i wysokociśnieniowych (istnieje możliwość wykonania tych elementów z blachy nierdzewnej i aluminiowej wg indywidualnych uzgodnień);
- b) kanały o przekroju prostokątnym wg norm austriackich (na życzenie wg innych norm np. polskich, niemieckich i angielskich);
- c) kształtki o przekroju prostokątnym wg norm austriackich, polskich, niemieckich i angielskich (tj. kolana, uskoki, dyfuzory, trójniki, kolana zespolone);
- d) kanały i kształtki o przekroju kołowym z blachy ocynkowanej;
- e) rury SPIRO, rury z felcem wzdłużnym;
- f) kształtki takie jak kolana prasowane i segmentowe, trójniki, czwórniki, redukcje, nakładki, uskoki, mufy, nyple, kołnierze, przepustnice do regulacji;
- g) tłumiki akustyczne prostokątne i kołowe;
- h) kratki wentylacyjne nawiewne oraz wywiewne stalowe i z aluminium, nawiewniki stropowe, nasadki regulacyjne do krat i nawiewników;



- i) klapy przeciwpożarowe przekroju kołowym i prostokątnym z przyłączami o przekroju kołowym;
- j) Urządzenia regulujące i zakańczające układy wentylacyjne:
  - podstawy dachowe;
  - przepustnice do regulacji;
  - czerpnie ściennie i dachowe;
  - wyrzutnie ściennie i dachowe;
  - wywietrzaki dachowe;
  - króćce brezentowe;
  - drzwi powietrzno-szczelne;
  - okapy.
- k) Centrale wentylacyjne – dobór centrali do indywidualnych potrzeb, produkcja, montaż i uruchomienie urządzeń oraz serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.
- l) Centrale podwieszane AF MINI.
- m) Aparaty grzewczo-wentylacyjne z nagrzewnicą wodną wraz z osprzętem.
- n) Regulatory VAV - Produkowane są regulatory o przekroju okrągłym VSR-R oraz o przekroju prostokątnym VSR-E. Oba typy regulatorów mogą być dodatkowo wyposażone w zewnętrzną warstwę izolacji akustycznej o grubości 50 mm i / lub tłumik akustyczny.
- o) Sufitowe nawiewniki wirowe typu ST-DVL/R (340-8600 m<sup>3</sup>/h) oraz ST-DVW i ST-DRW (100-1600 m<sup>3</sup>/h).
- p) Przeciwpożarowe klapy odcinające typu V440 do instalacji oddymiających
- q) Nawiewniki szczelinowe typu FNS,
- r) Przeciwpożarowe klapy odcinające typu RK150 do budownictwa mieszkaniowego,
- s) Przeciwpożarowe klapy odcinające typu RK370M.
- t) Obudowy tłumiące do agregatów prądotwórczych.

Oferta PPA Frapol Sp. z o.o. obejmująca elementy wentylacji i klimatyzacji jest komplementarna do oferty INSTAL Kraków S.A., stąd możliwe jest wykonywanie w ramach całej Grupy Kapitałowej prac instalacyjno - budowlanych począwszy od fazy projektu, która obejmuje także projektowanie instalacji wentylacji i klimatyzacji, do fazy, w której następuje oddanie do użytku gotowego obiektu. Produkowane przez PPA Frapol Sp. z o.o. elementy instalacji spełniają surowe wymagania norm państw zachodnioeuropejskich. Spółka zależna PPA Frapol Sp. z o.o. posiada Certyfikat ISO 9001. Posiada również certyfikaty uprawniające do znakowania wytwarzanych central wentylacyjnych i aparatów grzewczych znakiem "CE", potwierdzającym stosowanie europejskiej normy jakości. Certyfikaty zostały wydane w lutym 2008 roku przez Centralny Ośrodek Chłodnictwa w Warszawie.

Realizowane przez Spółkę w tym okresie ważniejsze zadania to:

Nazwa zamówienia	Nazwa Zamawiającego
Poleczki Business Park w Warszawie	HTG Sp. z o.o.
Garden Residence w Krakowie	INTRACOM Sp. z o.o.
IKEA-Kraków rozbudowa	YIT POLAND

Szpital w Dąbrowie Tarnowskiej	INSTAL KRAKÓW S.A.
Szpital im. JP II w Krakowie	ERBUD S.A.
Bud. Mieszkalny ul. W. Sławka w Krakowie	PROINS S.A.
Bud. Mieszkalny Nr3 ul. Przewóz w Krakowie	SKOBUD Sp. z o.o.
Hala sportowa w Słomnikach	BUDOSTAL-2 S.A.
Warszawskie Centrum Finansowe	HTG Sp. z o.o.

## 6 Struktura przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Grupę Kapitałową

W poniższej tabeli przedstawiono przychody Grupy ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w podziale na rodzaje działalności, oraz ich udział w ogólnej sumie przychodów ze sprzedaży.

Wyszczególnienie (dane w tys. zł)	2010 rok		2009 rok	
	w tys. zł	w %	w tys. zł	w %
Sprzedaż robót budowlano-montażowych	193.122	67,5	211.368	66,8
Sprzedaż działalności deweloperskiej	63.659	22,2	71.160	22,5
Sprzedaż produkcji przemysłowej	25.878	9,0	27.495	8,7
Sprzedaż usług	2.644	0,9	4.708	1,5
Sprzedaż towarów i materiałów	868	0,3	1.829	0,6
RAZEM SPRZEDAŻ	286.171	100,0	316.560	100,0

## 7 Informacje o zmianach rynków zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. przychody ze sprzedaży osiąga głównie na rynku polskim (73,4% sprzedaży ogółem). Oferta asortymentowa grupy skierowana jest do szerokiej gamy odbiorców i zawiera pozycje, które mają zastosowanie we wszystkich gałęziach przemysłu oraz w wielu obiektach użyteczności publicznej, biurach, hotelach i szpitalach. Swoją korzystną pozycję rynkową Spółki Grupy wzmacniają poprzez poszerzanie listy oferowanych wyrobów i usług oraz wysoką ich jakość

Udział sprzedaży eksportowej produktów w 2010 roku wynosił 26,6% sprzedaży ogółem, a jego wartość była o prawie 80% wyższa niż w 2009 roku.

Głównymi źródłami zaopatrzenia w materiały wykorzystywane w produkcji są:

- produkcja własna;
- zakupy materiałów i urządzeń w kraju;
- zakupy materiałów i urządzeń za granicą.

Ze względu na szeroki asortyment wykorzystywanych materiałów oraz stosowanych urządzeń Grupa korzystała z dostaw od kilkudziesięciu kontrahentów.

W 2010 roku udział wartości dostaw żadnego z dostawców nie przekroczył 10% wartości sprzedaży Grupy.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. w 2010 roku realizował sprzedaż dla kilkudziesięciu inwestorów. W 2010 roku udział wartości sprzedaży dla żadnego inwestorów nie przekroczył 10% wartości sprzedaży Grupy.

## **8 Informacja o umowach znaczących dla Grupy, w tym dotyczących ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.**

### **8.1 Znaczące umowy**

W 2010 roku Spółki Grupy zawarły m.in. następujące umowy, o których emitent informował w raportach bieżących:

- W dniu 07.01.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks, na mocy którego przedłużony został do 6.01.2011 roku okres obowiązywania Umowy z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. Oddział Okręgowy w Krakowie o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Limit zaangażowania PZU S.A. z tytułu wszystkich współobowiązujących kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych pozostał bez zmian, i wynosi 35 mln zł (RB1/2010).
- W dniu 03.02.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Chemobudowa Kraków S.A. przyjmuje do realizacji kompleksowe wykonanie stanu surowego otwartego trzech budynków mieszkalnych w Krakowie przy ul. Ślicznej. Budowa ta stanowi drugi etap inwestycji Instal Kraków S.A. przy ul. Ślicznej w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 15.09.2010 roku, natomiast wartość umowy wynosi 9,8 mln zł netto (RB4/2010).
- W dniu 30.03.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Gminą Wilamowice z siedzibą w Wilamowicach umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pisarzowicach". Termin realizacji Umowy określony został na 30.09.2011 roku, natomiast jej wartość wyniosła 10,36 mln zł brutto (RB9/2010).
- W dniu 12.04.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał informację o podpisaniu z YIT Germany GmbH umowy, na wykonanie prac z zakresu montażu instalacji wewnętrznych w obiekcie Airrail Center Frankfurt am Main. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.03.2011 roku, natomiast wartość umowy wynosi 5,2 mln euro (20,2 mln zł według kursu średniego NBP z dnia 12.04.2010 roku) (RB10/2010).
- W dniu 22.04.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Strzegomiu umowę na wykonanie zadania p.n. "Rozbudowa oczyszczalni ścieków w Strzegomiu przy ul. Rybnej". Termin realizacji Umowy określony został na 25.06.2012 roku, natomiast jej wartość wyniosła 15,78 mln zł netto (RB11/2010).
- W dniu 11.05.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Elektrociepłownią "KRAKÓW" S.A. z siedzibą w Krakowie Umowę na wykonanie zadania p.n. "Budowa instalacji akumulatora ciepła w Elektrociepłowni Kraków S.A.". Termin realizacji Umowy określony został na 31.12.2011 roku, natomiast jej wartość wniosła 37,3 mln zł brutto (RB13/2010).
- W dniu 12.05.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Chemobudowa Kraków S.A. przyjęła do realizacji w ramach zadania "Budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, miejscami postojowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi w Krakowie, przy ul. Przewóz", kompleksowe wykonanie w stanie deweloperskim budynku B5 oraz budynku wielopiętrowego garażu nadziemnego wraz z garażami wolnostojącymi. Budowa ta stanowi kolejny etap inwestycji Instal Kraków S.A. przy ul. Przewóz w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.07.2011 roku, natomiast wartość umowy wynosi 16,7 mln zł netto (RB14/2010).
- W dniu 10.06.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Gminą Bolków z siedzibą w Bolkowie Umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków w

miejsowości Wolbromek". Termin realizacji Umowy określony został na 30.10.2011 roku, natomiast jej wartość wniosła 12 mln zł brutto (RB18/2010).

- W dniu 22.06.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Gminą Myślenice z siedzibą w Myślenicach Umowę na wykonanie robót budowlanych p. n. "Budowa oczyszczalni ścieków" wraz z dostawą sprzętu, stanowiącą części zamówienia p.n. "Budowa kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Krzyszkowicach, sieci kanalizacyjnej w Polance". Termin realizacji Umowy określony został na 22.06.2011 roku, natomiast jej wartość wniosła 14,3 mln zł brutto (RB22/2010).
- W dniu 23.06.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Chemobudową Kraków S.A. aneks do umowy dotyczącej realizacji kompleksowego wykonania stanu surowego otwartego trzech budynków mieszkalnych w Krakowie przy ul. Ślicznej, o podpisaniu której Zarząd informował w raporcie bieżącym 4/2010. Na mocy podpisanego aneksu Chemobudowa Kraków S.A. przyjęła do realizacji wykonanie stanu surowego otwartego Budynku nr 4 wraz z łącznikiem podziemnym pomiędzy Budynkiem nr 4 a Budynkiem nr 3. Termin zakończenia realizacji całego zadania inwestycyjnego, czyli kompleksowego wykonania stanu surowego otwartego czterech budynków mieszkalnych wraz z łącznikiem podziemnym pomiędzy Budynkiem nr 4 a Budynkiem nr 3 przy ul. Ślicznej w Krakowie określony został na 31.10.2010 roku, natomiast wartość umowy wyniosła łącznie 10,84 mln zł netto (RB23/2010).
- W dniu 23.06.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z TUIR Allianz Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Aneks do Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Wysokość limitu odnawialnego pozostała bez zmian, i wyniosła 20 mln zł, natomiast termin obowiązywania umowy przedłużony został do dnia 27.07.2011 roku (RB24/2010).
- W dniu 27.07.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks do Umowy Ramowej o Udzielanie Gwarancji zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP SA) z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie, na mocy którego posiadany limit na gwarancje bankowe udzielane przez PKO BP SA podwyższony został z 25 mln zł do 45 mln zł, a okres jego obowiązywania przedłużony został do dnia 26.07.2011 roku (RB26/2010).
- W dniu 11.08.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał informację o podpisaniu z AQUANET S.A. z siedzibą w Poznaniu Umowy na wykonanie robót p. n. "Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Borówcu". Termin realizacji Umowy określony został na 08.01.2013 roku, natomiast jej wartość wniosła 36,5 mln zł brutto ((RB27/2010).
- W dniu 30.09.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Zduńskiej Woli Sp. z o.o. umowę na wykonanie zadania p.n. „Beztlenowa stabilizacja osadów z wykorzystaniem biogazu na terenie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Zduńskiej Woli”. Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 30.06.2013 roku, natomiast jej wartość wniosła 16,8 mln zł brutto (RB29/2010).
- W dniu 15.11.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Wodociągami i Kanalizacją Krzeszowice Spółka z o.o. umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Krzeszowicach". Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 30.09.2012 roku, natomiast jej wartość wniosła 29,9 mln zł brutto (RB33/2010).
- W dniu 17.11.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Przyszowicach umowę na wykonanie zadania p.n. "Budowa oczyszczalni ścieków w Przyszowicach". Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 16.12.2012 roku, natomiast jej wartość wniosła 12,2 mln zł brutto (RB34/2010).
- W dniu 22.11.2010 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał od Chemobudowy Kraków S.A. aneks do umowy dotyczącej realizacji kompleksowego wykonania stanu surowego otwartego czterech budynków mieszkalnych wraz z łącznikiem podziemnym pomiędzy Budynkiem nr 4 a Budynkiem nr 3 przy ul. Ślicznej w Krakowie, o podpisaniu której Zarząd informował w

raportach bieżących nr 4/2010 i 23/2010. Na mocy podpisanego aneksu Chemobudowa Kraków S.A. przyjmuje do realizacji wykonanie kompletnego stanu wykończeniowego wraz ze stolarką okienną PCV, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz zaprojektowanym oświetleniem zewnętrznym terenu "Zespołu czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ul. Ślicznej w Krakowie". Termin zakończenia realizacji całego zadania inwestycyjnego, czyli kompleksowego wykonania "Zespołu czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ul. Ślicznej w Krakowie" określony został na 30.08.2011 roku, natomiast wartość umowy wraz z aneksami wynosi łącznie 25,39 mln zł netto (RB37/2010).

## **8.2 Umowy ubezpieczeniowe**

Dla zabezpieczenia działalności gospodarczej Spółka zawiera umowy ubezpieczenia w zakresie:

- odpowiedzialności cywilnej zarówno deliktowej jak i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej;
- odpowiedzialności cywilnej pracodawcy wobec pracownika;
- odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone podczas prac ładunkowych;
- odpowiedzialności cywilnej przewoźnika w ruchu krajowym;
- ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowlanych;
- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku;
- ubezpieczenia samochodowe OC, AC, NNW.

## **9 Informacja o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy z innymi podmiotami.**

W 2010 roku nie było istotnych zmian w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółek Grupy z innymi podmiotami.

## **10 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 Grupy Kapitałowej.

## **11 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, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, 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, wraz z przedstawieniem informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących**

**tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta oraz wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ 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.

**12 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, z określeniem nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana, okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji oraz charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki.**

W 2010 roku Spółki Grupy Kapitałowej 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.

**13 Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach według stanu na 31.12.2010 roku.**

### **13.1 Umowy kredytowe**

#### **13.1.1 Instal Kraków S.A.**

Na dzień 31.12.2010 roku Instal Kraków S.A. posiadał podpisane następujące umowy kredytowe:

- a) Umowa z Bankiem NORD/LB Braunschweig o kredyt obrotowy krótkoterminowy w wysokości 900 tys. EUR przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 30.11.2011 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M + marża.
- b) Umowa z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym w wysokości 10 mln zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 23.07.2011 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

#### **13.1.2 PPA Frapol Sp. z o.o.**

Na dzień 31.12.2010 roku PPA Frapol Sp. z o.o. posiadał podpisane następujące umowy kredytowe:

- a) Umowa z PKO Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie o kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego z łącznym limitem 6.000 tys. zł z sublimitami na:

- kredyt w rachunku bieżącym w walucie polskiej z limitem 3.000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 18.10.2012 roku.
- kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej z limitem 500 tys. zł przeznaczony m.in. na finansowanie wypłat w ramach akredytyw dokumentowych w obrocie krajowym i obrocie zagranicznym z terminem wymagalności 18.10.2012 roku.
- factoring niepełny w walucie polskiej z limitem 1.500 tys. zł. przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem ważności 18.10.2012 roku,
- gwarancje krótkoterminowe w walucie polskiej z limitem 1.000 tys. zł. z terminem ważności do 18.10.2012 roku.

Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

- b) Umowa z PKO Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie o kredyt inwestycyjny w wysokości 10 mln zł. Kredyt udzielony jest na okres od 13 października 2008 r. do 31 grudnia 2024 r. Spłata rat kapitałowych rozpoczęła się w dniu 30 stycznia 2010 r. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

### **13.2 Umowy pożyczek**

Na dzień 31.12.2010 roku Grupa Instal Kraków S.A. nie posiadała żadnych zaciągniętych pożyczek.

### **13.3 Otrzymane poręczenia**

Na dzień 31.12.2010 roku Grupa nie posiadała żadnych udzielonych Grupie poręczeń.

### **13.4 Informacje o gwarancjach (pozycje pozabilansowe)**

#### **13.4.1 Instal Kraków S.A.**

Na dzień 31.12.2010 roku na rzecz Instal Kraków S.A. wystawione były następujące gwarancje:

- a) Gwarancje PZU S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, kaucje gwarancyjne, gwarancje spłaty zaliczki i gwarancje wadialne wystawione przez PZU S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 4.181 tys. zł.
- b) Gwarancje PKO BP S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PKO BP S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 42.418 tys. zł.
- c) Gwarancje TU Allianz Polska S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, kaucje gwarancyjne, gwarancje spłaty zaliczki i gwarancje wadialne wystawione przez TU Allianz, a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 364 tys. zł.
- d) Gwarancja Banku DnB NORD Polska S.A. – jest to gwarancja będąca zabezpieczeniem gwarancji wystawionych przez NORD/LB Braunschweig (pkt f). Wartość wystawionej gwarancji wyniosła 1.900 tys. EUR.
- e) Gwarancja Banku DnB NORD Polska S.A. – jest to jednorazowa gwarancja wystawiona na NORD/LB Braunschweig będąca zabezpieczeniem kredytu wskazanego w pkt 12.1. ppkt a). Wartość wystawionej gwarancji wyniosła 900 tys. EUR.
- f) Gwarancje NORD/LB Braunschweig – są to gwarancje dobrego wykonania wystawione przez NORD/LB Braunschweig a następnie przekazane kontrahentom. Wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 1.086 tys. EUR.

**13.4.2 PPA Frapol Sp. z o.o.**

- a) Gwarancje TUIR WARTA S.A. – są to gwarancje usunięcia wad i usterek wystawione przez TUIR WARTA S.A. a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji na dzień 31.12.2009 roku wyniosła 210 tys. zł.
- b) Gwarancje Banku PKO BP S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, przetargowe, zwrotu zaliczki, wykonania usług pogwarancyjnych, należytego wykonania, wadialne i płatności wystawiane przez BKO BP S.A. a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji w ramach umowy o udzielanie gwarancji z limitem 6.000 tys. zł. wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 4.163 tys. zł.

**14 Informacje o udzielonych pożyczkach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym według stanu na 31.12.2010r.****14.1 Udzielone pożyczki**

Na dzień 31.12.2010 roku Spółki nie posiadały żadnych udzielonych pożyczek.

**14.2 Udzielone poręczenia i gwarancje**

Spółki nie udzielały w 2010 roku żadnych poręczeń ani gwarancji (również jednostkom powiązanym).

**15 Opis wykorzystania przez Instal Kraków S.A. wpływów z emisji.**

W 2010 roku Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

**16 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie rocznym w stosunku do wyników prognozowanych.**

W okresie sprawozdawczym Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

**17 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ocena zarządzania zasobami finansowymi (ze szczególnym uwzględnieniem zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań), oraz perspektywy rozwoju działalności emitenta w najbliższym roku obrotowym.****17.1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe.**

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010 rok	2009 rok
Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	7,52%	10,66%
Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny Grupy	12,30%	18,52%
Rentowność sprzedaży netto	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	6,06%	7,38%



Wskaźnik płynności I (bieżącej)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,79	2,60
Wskaźnik płynności II (szybkiej)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,83	1,32
Wskaźnik płynności III (gotówkowej)	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,87	0,64
Szybkość obrotu należności w dniach	stan należności x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	62	50
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	stan zobowiązań x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	78	74
Szybkość obrotu zapasów w dniach	stan zapasów x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	75	95

Rok 2010 był kolejnym, w którym Spółka osiągnęła wysoki wynik finansowy netto. Wypracowany w 2010 roku przez Grupę zysk netto wyniósł 17.353 tys. zł, co w połączeniu z przychodami ze sprzedaży netto za 2010 rok na poziomie 286.171 tys. zł pozwoliło na uzyskanie wskaźnika rentowności sprzedaży netto na poziomie 6,06% (7,38% w 2009 roku). Niższy niż w 2009 roku zysk netto Grupy (spadek o ponad 25%) przyczynił się również do obniżenia wskaźnika rentowności kapitału własnego oraz wskaźnika rentowności majątku Grupy. Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł w 2010 roku 12,30% w porównaniu do 18,52% w 2009 roku, natomiast wskaźniki rentowności majątku uległ obniżeniu z 10,66% w 2009 roku do poziomu 7,52% w roku bieżącym. Główną przyczyną obniżenia się wskaźników rentowności majątku i kapitałów własnych był nieproporcjonalny w porównaniu wzrostu wielkości kapitałów własnych i aktywów ogółem spadek zysku netto Grupy (zysk netto obniżył się o ponad 25%, podczas gdy kapitały własne Grupy i suma bilansowa wzrosły odpowiednio o 11,8% i 5,3%).

Poziom aktywów obrotowych Grupy na koniec 2010 roku uległ niewielkiemu (+2,1%) wzrostowi w porównaniu do 2009 roku, i wyniósł 171.047 tys. zł (167.475 tys. zł w poprzednim roku obrotowym). W obrębie aktywów obrotowych nastąpiła znaczna alokacja posiadanych środków, poziom zapasów zmniejszył się z 82.532 tys. zł w 2009 roku do 59.328 tys. zł w bieżącym roku obrotowym, natomiast poziom inwestycji krótkoterminowych wzrósł w tym okresie z 41.039 tys. zł do 53.407 tys. zł. Poziom zobowiązań krótkoterminowych w prezentowanym okresie zmniejszył się nieznacznie, i wyniósł 61.389 tys. zł w porównaniu do 64.498 tys. zł na koniec 2009 roku (-4,8%). Zmiany te wpłynęły na poziom wskaźników płynności Grupy Kapitałowej, które to wskaźniki wzrosły w porównaniu do ubiegłego roku 7% - 40%. Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł na koniec 2010 roku 2,79, co w porównaniu do 2,60 na koniec 2009 roku oznacza wzrost o 7,3%, natomiast wskaźnik płynności szybkiej i gotówkowej wzrosły o ponad jedną trzecią w porównaniu do ubiegłorocznych, i wyniosły odpowiednio 1,83 dla wskaźnika płynności szybkiej i 0,87 dla wskaźnika płynności gotówkowej. Rok 2010 był kolejnym (po 2009), w którym duże zainteresowanie realizowanymi przez Spółkę emitenta inwestycjami deweloperskimi znalazło swe odzwierciedlenie we wzroście wielkości przychodów od Klientów podpisujących umowy przedwstępne na zakup mieszkań, i dokonujących wpłat na zakupione lokale. Spowodowało to powiększenie się w Spółce w 2010 roku posiadanych nadwyżek finansowych, a co za tym, idzie, wzrost w porównaniu do 2009 roku wskaźników płynności finansowej.

Wskaźnik szybkości obrotu należności w dniach wzrósł w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku z 50 dni do 62 dni, co oznacza wzrost o prawie jedną czwartą. Główny wpływ na tą zmianę miał wzrost o prawie 12% pozycji należności krótkoterminowe, przy równoczesnym spadku o 9,6% przychodów ze sprzedaży netto. Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań w dniach wzrósł w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku, i wyniósł 78 dni (74 dni w 2009 roku). Wskaźnik szybkości obrotu zapasów w dniach zmniejszył się z 95 dni w 2009 roku do 75 dni, co oznacza zmniejszenie

jego wartości w 2010 roku o prawie 12%. Będące w trakcie realizacji, a nie sprzedane jeszcze inwestycje odniesione zostały na roboty w toku w pozycji zapasy.

Wybrane dane finansowe (tys. zł)

Wybrane dane finansowe	2010 rok	2009 rok	Zmiana 2010 rok /2009 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	286 171	316 560	90,4%
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 534	33 444	61,4%
III. Zysk (strata) brutto	21 586	29 936	72,1%
IV. Zysk (strata) netto	17 353	23 354	74,3%
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 959	52 663	77,8%
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 590	-29 234	63,6%
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 205	-5 337	378,6%
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	2 164	18 092	12,0%
IX. Aktywa trwałe	59 708	51 686	115,5%
X. Aktywa obrotowe	171 047	167 475	102,1%
XI. Zapasy	58 478	82 532	70,9%
XII. Należności krótkoterminowe	48 540	43 435	111,8%
XIII. Inwestycje krótkoterminowe	53 407	41 039	130,1%
XIV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	89 726	93 039	96,4%
XV. Zobowiązania długoterminowe	7 839	13 781	56,9%
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	61 389	64 498	95,2%
XVII. Aktywa, razem	230 755	219 161	105,3%
XVIII. Kapitał własny Grupy	141 029	126 122	111,8%

### 17.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej w 2010 roku była stabilna. Przychody netto ze sprzedaży za 2010 rok wyniosły 286.171 tys. zł, i były niższe od przychodów ze sprzedaży ubiegły rok o 9,6% (przychody w 2009 roku wyniosły 316.560 tys. zł). Zysk brutto wypracowany przez Grupę Kapitałową w 2010 roku wyniósł 21.586 tys. zł (29.936 tys. zł w 2009 roku), natomiast zysk netto za 2010 rok ukształtował się na poziomie 17.353 tys. zł.

Dzięki wpływom od Klientów kolejnych realizowanych przez Spółkę emitenta inwestycji deweloperskich, którzy podpisywali umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań i dokonywali wpłat na zakupione lokale, a także wpływom z bieżącej działalności Grupa nie miała żadnych problemów z terminowym wywiązywaniem się ze zobowiązań w trakcie roku obrotowego. Pozycja Inwestycji krótkoterminowych wzrosła w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku o ponad 30%, i wyniosła 53.407 tys. zł. Dzięki w/w czynnikom płynność utrzymywana była na poziomie w pełni wystarczającym do terminowego regulowania zobowiązań prawnopodatkowych, jak i również wobec dostawców materiałów i usług.

**18 Perspektywy rozwoju działalności emitenta w najbliższym roku obrotowym.**

W najbliższym roku obrotowym Zarząd Spółki emitenta przewiduje, że podobnie jak w ciągu ostatnich trzech lat, największa część wypracowanego zysku netto pochodzić będzie z działalności deweloperskiej. Równocześnie Zarząd cały czas pracuje nad poszerzeniem działalności Grupy o kolejne, równie atrakcyjne pod względem osiąganej rentowności jak w przypadku działalności deweloperskiej, źródła dochodów Grupy Kapitałowej.

**19 Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Grupy i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.**

W 2010 roku nie wystąpiły żadne nietypowe czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

**20 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.**

W 2010 roku Grupa nie przewiduje rozpoczęcia realizacji znaczących inwestycji w środki trwałe. Nakłady związane z inwestycjami przeznaczone zostaną głównie na utrzymanie obecnego poziomu uzbrojenia technicznego zarówno w aspekcie jakościowym, jak i ilościowym. Finansowanie bieżących inwestycji odbywać się będzie ze środków własnych (zysku netto i amortyzacji) oraz kredytu bankowego. Gdyby zaistniały dodatkowe potrzeby, decyzje w tych sprawach będą przez Zarządy Spółek podejmowane na bieżąco.

**21 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.****21.1 Struktura lokat kapitałowych Grupy:**

Nazwa Spółki	Wartość na dzień 31.12.2010	Wartość na dzień 31.12.2009
- BTH Instalacje Sp. z o.o. (dawniej BTH Frapol-Instal Sp. z o.o.)	0 tys. zł	0 tys. zł
- Biprowumet Sp. z o.o.	594 tys. zł	214 tys. zł
- Chelmek Sp. z o.o.	0 tys. zł	5 tys. zł

W ramach Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w danym roku obrotowym nie dokonywano żadnych inwestycji kapitałowych.

**21.2 Inwestycje krajowe i zagraniczne**

Rodzaj instrumentu finansowego (według wartości bilansowej)	Wartość na dzień 31.12.2010	Wartość na dzień 31.12.2009
A) Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży		
Udziały i akcje	594 tys. zł	219 tys. zł

B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (lokaty)		
Inne środki pieniężne	21.702 tys. zł	18.558 tys. zł
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	31.054 tys. zł	20.847 tys. zł
C) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS, przeznaczone do obrotu		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	651 tys. zł	1.634 tys. zł
Nieruchomości inwestycyjne	16.486 tys. zł	9.600 tys. zł

**22 Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.**

W 2010 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności Grupy w roku obrotowym, lub mogące mieć wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy w następnych latach.

**23 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 lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta, oraz dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania.**

W 2010 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Grupy których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

**24 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej**

**24.1 Strategia**

Strategią Spółki jest realizowanie dotychczasowych obszarów działalności i dalszy rozwój rozpoczętej działalności deweloperskiej.

Celem strategicznym na roku 2011 jest zakończenie sprzedaży mieszkań w oddanym już do użytku osiedlu, utrzymanie tempa sprzedaży mieszkań na osiedlach będących w trakcie realizacji, oraz rozpoczęcie budowy kolejnych osiedli mieszkaniowych.

W dobie, mamy nadzieję, kończącego się kryzysu gospodarczego, celem Spółki na rynku robót budowlano-montażowych jest utrzymanie przyzwoitego portfela zamówień na 2011 rok, aby wejść w powracającą w branży koniunkturę w dobrej kondycji finansowej, bez konieczności

długotrwałego odbudowywania swojego potencjału, oraz zdobycie jak największego portfela zleceń na kolejny rok obrotowy. Instal Kraków chce wejść dynamicznie w nowe gałęzie przemysłu. W ciągu ubiegłych lat zmieniła się diametralnie sytuacja na rynku usług budowlano – montażowych. Nagłe załamanie koniunktury, zmniejszenie ilości inwestycji sektora publicznego, jak również prywatnego oraz kłopoty z bieżącym kredytowaniem firm budowlanych, spowodowało znaczne obniżki cen i bezpardonową walkę o pozyskanie zlecenia / kontraktu. Rok 2011 zapowiada się znacznie lepiej jeśli chodzi o ilość zamówień w branży budowlanej.

Pomimo załamania koniunktury, nadal celem strategicznym Spółki jest pozyskiwanie zleceń w następujących obszarach:

- inwestycji związanych z przyznawanymi środkami finansowymi przez Komisję Europejską w zakresie ochrony środowiska, to jest gospodarka wodno-ściekowa i gospodarka odpadowa;
- realizacji inwestycji związanych z modernizacją sektora energetycznego (elektrownie, elektrociepłownie etc.) w różnych dziedzinach ochrony środowiska w tym spalania bądź współspalania biomasy;
- prowadzenia działalności w ramach Generalnego Wykonawstwa w dziedzinach, w których do tej pory występowaliśmy jedynie jako podwykonawca;
- rozwoju nowych dziedzin działalności Spółki w zależności od zapotrzebowania rynku;
- poszerzenia Grupy Kapitałowej o firmy budowlane oraz inne branżowe celem prowadzenia robót w GW, w tym o biuro projektowe;
- wspomagania Spółek Grupy Kapitałowej (co jest możliwe w przypadku prowadzenia przez Instal Kraków S.A. będącego spółką dominującą w Grupie Kapitałowej kontraktów w Generalnym Wykonawstwie);
- zwiększenia portfela kontraktów na wysoko specjalistyczne roboty min. instalacji przemysłowych, technologicznych;
- Wykorzystanie potencjału wytwórczego wytwórni, poprzez produkcję wysoko przetworzonego produktu;
- budowa i montaż nowoczesnych instalacji przemysłowych we współpracy z firmami posiadającymi odpowiedni know-how,
- realizacji inwestycji związanych z gospodarką odpadami wraz z instalacjami termicznej przeróbki odpadów, jak również wcześniejszą ich segregacją.

## **24.2 Konkurencja**

Spółka nadal nie planuje uczestniczyć w postępowaniach przetargowych o stosunkowo niewielkich wartościach, z uwagi na potężną konkurencję ze strony podmiotów małych i średnich, posiadających zdecydowanie inny od naszego poziom kosztów stałych prowadzenia działalności.

W ramach poszerzenia obszaru swojego działania Instal Kraków S.A. oferuje prefabrykację konstrukcji stalowych, produkcję unikatowych elementów konstrukcyjnych na bazie indywidualnych projektów swoich Klientów. Wykonawstwo elementów nawet z bardzo trudnych technologicznie i odpowiedzialnych materiałów realizowane jest w nowocześnie wyposażonych Zakładach Produkcyjnych.

Spółka uczestniczy w szeregu postępowań przetargowych, organizowanych zarówno przez prywatne podmioty jak i w przetargach publicznych. W 2011 roku Spółka dalej będzie uczestniczyć w przetargach związanych z ochroną środowiska oraz sektorem energetycznym. Instal Kraków S.A. chce pozyskać kontrakty na znaczące obiekty przemysłowe i komunalne. W niektórych przypadkach występując wspólnie z podmiotami gospodarczymi z Polski a nawet z europejskimi partnerami.

Konkurencja na tego typu usługi na obszarze działania Instal Kraków S.A. jest znaczna poczynając od potentatów na skalę europejską np. HOCHTIEF, STRABAG, SKANSKA poprzez polskie Firmy takie jak Budimex, Polimex-Mostostal, Grupa PBG – Hydrobudowa Polska, Energomontaże, Mostostale etc.

W przypadku przetargów publicznych głównym kryterium decydującym o wyborze oferenta jest cena, co preferuje Firmy o niskich kosztach prowadzonej działalności. Powyższe zjawisko zmusza z kolei Spółkę do obniżek cenowych i ciągłego poszukiwania sposobów obniżania kosztów.

W dalszym ciągu będzie prowadzona działalność eksportowa na rynku niemieckim, w długofalowych planach marketingowych leży rozszerzenie działalności na Rynki krajów Europy Wschodniej oraz Unii Europejskiej.

### 24.3 Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ugruntowana pozycja na rynku, znany i ceniony znak firmowy;</li> <li>• dobra sytuacja finansowa;</li> <li>• możliwość samodzielnego finansowania inwestycji.</li> <li>• doświadczenie i tradycja w zakresie usług branży metalowej i instalacyjnej;</li> <li>• kadra zarządzająca i załoga o najwyższych kwalifikacjach;</li> <li>• elastyczne reagowanie na potrzeby rynku;</li> <li>• posiadane referencje z dziedziny generalnego wykonawstwa i ochrony środowiska;</li> <li>• wysoka jakość produkcji i usług – dosyć nowoczesne technologie;</li> <li>• wysoka specjalizacja usług;</li> <li>• fachowa, profesjonalna obsługa;</li> <li>• wysoka mobilność;</li> <li>• elastyczne reagowanie na potrzeby rynku;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie terytorialne (Zakład Produkcji Przemysłowej) – głównie południowa Polska;</li> <li>• brak własnego dobrego biura projektowego;</li> <li>• koszty stałe działalności Spółki;</li> <li>• brak produktu, który może być produkowany seryjnie;</li> <li>• niedostatecznie rozwinięta akwizycja na rynkach zagranicznych.</li> </ul>
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• obecność Polski w Unii Europejskiej;</li> <li>• dofinansowanie inwestycji z dziedziny ochrony środowiska ze środków unijnych i budżetu kraju;</li> <li>• konieczność dostosowania emisji szkodliwych gazów do atmosfery przez elektrownie i elektrociepłownie (spełnienie norm europejskich);</li> <li>• zapotrzebowanie na usługi specjalistyczne;</li> <li>• Realizacja inwestycji „pod klucz”;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kryzys ekonomiczny na świecie;</li> <li>• często zmieniające się prawo w Polsce, w tym Prawo Zamówień Publicznych;</li> <li>• wzrastająca konkurencja w branży, bezpardonowa walka o kontrakty po cenach nawet poniżej kosztów wykonania;</li> <li>• utrudnienia na rynku niemieckim związane z kryzysem w Niemczech;</li> <li>• niestabilność cen materiałów;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozwój grupy kapitałowej;</li> <li>• tworzenie się nowego rynku usług związanego z obronnością kraju;</li> <li>• spalanie bądź współ spalanie biopaliw oraz rozwój energii odnawialnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• narastający fiskalizm państwa,</li> <li>• konsolidacja firm budowlanych;</li> <li>• procedury upadłościowe i układowe często powodują straty wśród firm podwykonawczych;</li> <li>• zagrożenie ze strony oszustów gospodarczych - niesolidni płatnicy, realizacja kontraktów przez tzw. „firmy wydmuszki”;</li> <li>• niechęć pożyczania przez banki środków finansowych na prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej;</li> <li>• wahania waluty.</li> </ul>
---	--

## **25 Opis ryzyk i zagrożeń**

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego:

### **25.1 Ryzyko kredytowe**

Grupa częściowo finansuje bieżącą płynność działalność kredytem obrotowym w rachunku bieżącym.

Według stanu na dzień 31.12.2010 roku zadłużenie kredytowe Grupy wyniosło 9,76 mln zł.

Z zaciąganiem kredytami 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 utrudnić uzyskanie nowego finansowania.

### **25.2 Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest z zaciągniętymi przez Spółki Grupy zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualny zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę emitenta mieszkania, jako że są one finansowane głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Grupę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów stanowią 10,9% pozycji zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, z czego 79,6% to kredyty długoterminowe a 20,4% to kredyty krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Grupy.

Grupa przewiduje, że do końca 2011 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 pkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

### **25.3 Ryzyko walutowe**

W Grupie Kapitałowej występuje ryzyko walutowe. Jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę emitenta liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w drugiej połowie 2010 roku znacznie się zmniejszyło.

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

Grupa otrzymuje również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Grupa dokonując hedgingu naturalnego przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzebę realizowanych kontraktów w kraju (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

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

Prognozowany na 2010 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych jest dodatni i jego bieżący szacunek wynosi poniżej 1 milion EURO co wynika z polityki selektywnego ubezpieczania ryzyka, niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywane maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłoby wynieść do 200 tys. złotych.

#### **25.4 Ryzyko płynności**

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa posiada dłużej doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko. Grupa ocenia, że największą niepewnością obarczona jest działalność związana z budową przez emitenta 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. Grupa 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 osiąganych marż.

Budowy pochłaniają istotne środki finansowe. Grupa korzysta ze środków własnych, wpływów ze sprzedaży mieszkań i w razie potrzeby z kredytów bankowych. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności Grupy.

#### **25.5 Zagrożenie ze strony konkurencji**

Po wejściu do Unii Europejskiej poza dotychczasową konkurencją ze strony rodzimych Spółek krajowych pojawiło się dodatkowe zagrożenie w postaci potentatów w branży na skalę europejską. Firmy te często mają swoje sprawdzone rozwiązania niejednokrotnie zastrzeżone patentami bądź wzorami użytkowymi. W celu ograniczenia zagrożenia utraty klientów na rzecz konkurencji, a co za tym idzie, spadku wielkości sprzedaży, należy postawić na segmenty rynku o najwyższym stopniu trudności, w którym to zakresie niewiele Spółek posiadać będzie odpowiednie kwalifikacje, potencjał i doświadczenie. Emitent chce pójść w kierunku pozyskania partnerów do realizacji skomplikowanych i dużych inwestycji, bądź zakupić odpowiednie licencje na produkcję i oferowanie na rynku produktów, na które jest duże zapotrzebowanie. Wejście w nowe dziedziny działalności wymaga dobrego przygotowania kadrowego i ekonomicznego.

W działalności deweloperskiej Grupa działa na bardzo konkurencyjnym krakowskim rynku mieszkaniowym. Ze względu na atrakcyjność marż w tym segmencie można się spodziewać aktywnych działań ze strony innych deweloperów działających na rynku krakowskim:

- budowania dużej liczby mieszkań (podaż);
- pozyskiwania klienta znacznymi obniżkami cen;



- kreowanie nowych form sprzedaży.

### **25.6 Ryzyko kondycji finansowej Zlecniodawców**

Jest ono związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających prace Spółkom Grupy. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe Spółki Grupy u jednego Inwestora wynosi nawet kilka milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Emitent korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej.

### **26 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą.**

W okresie sprawozdawczym podstawowe zasady zarządzania Grupą nie uległy zmianom.

### **27 Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w 2010 roku.**

#### **27.1 Instal Kraków S.A.**

##### **27.1.1 Zarząd Spółki**

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2010 roku nie uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2010 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Piotr Juszczak	- Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu;
Jan Szybiński	- Członek Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Spółki Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu powołuje Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Zgromadzenie Akcjonariuszy przed upływem kadencji.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

##### **27.1.2 Rada Nadzorcza Spółki**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2010 roku nie uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Jacek Motyka	- Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Andrzej Kowalski	- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Piotr Wężyk	- Sekretarz Rady Nadzorczej;
Władysław Krakowski	- Członek Rady Nadzorczej;
Dariusz Mańko	- Członek Rady Nadzorczej;
Grzegorz Pilch	- Członek Rady Nadzorczej.

## **27.2 PPA Frapol Sp. z o.o.**

### **27.2.1 Zarząd Spółki**

Skład osobowy Zarządu Spółki uległ zmianie w 2010 roku.

Na dzień 01.01.2010 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Stefan Rachwański	- Prezes Zarządu;
Władysław Czechowicz	- Wiceprezes Zarządu;
Bronisław Bratek	- Członek Zarządu.

W związku z ustąpieniem z funkcji Prezesa Spółki Pana Stefana Rachwańskiego do Zarządu Spółki powołane zostały z dniem 01.06.2010 r. Uchwałami Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31.05.2010 roku następujące osoby:

Grzegorz Mars	- Prezes Zarządu,
Władysław Czechowicz	- Wiceprezes Zarządu,
Bronisław Bratek	- Członek Zarządu
Tomasz Mazur	- Członek Zarządu,

w którym to składzie Zarząd pełnił funkcje w okresie do dnia 25.10.2010 roku

W związku z powyższymi Uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25.10.2010 r. z Zarządu Spółki odwołane zostały następujące osoby:

Władysław Czechowicz - Wiceprezes Zarządu oraz

Bronisław Bratek - Członek Zarządu.

W związku z powyższym na dzień 31.12.2010 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Grzegorz Mars	- Prezes Zarządu,
Tomasz Mazur	- Członek Zarządu.

### **27.2.2 Rada Nadzorcza Spółki**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki uległ zmianie w 2010 roku.

Na dzień 01.01.2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Piotr Juszczak	- Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Jan Szybiński	- Członek Rady Nadzorczej;

Ryszard Gajewski - Członek Rady Nadzorczej;

Grzegorz Mars - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 31.05.2010 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników dokonało wyboru Rady Nadzorczej Spółki, i na dzień 31.12.2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Stefan Rachwański - Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Piotr Juszczyk - Wice Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Jan Szybiński - Członek Rady Nadzorczej.

## **28 Umowy z osobami zarządzającymi**

W 2010 roku nie zostały zawarte umowy między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

## **29 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych 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.**

Osoby zarządzające Instal Kraków S.A. (dane w tys. zł).

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	2.008	217
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	336	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	1.026	
Jan Szybiński	Członek Zarządu	920	42
Jan Kobylak	Prokurent	377	
Andrzej Strojny	Prokurent	633	
ŁĄCZNIE		5.300	259

Osoby nadzorujące Instal Kraków S.A. (dane w tys. zł).

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Andrzej Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	80	
Władysław Krakowski	Członek Rady Nadzorczej	80	
Dariusz Mańko	Członek Rady Nadzorczej	80	
Jacek Motyka	Członek Rady Nadzorczej	102	
Grzegorz Pilch	Członek Rady Nadzorczej	80	
Piotr Wężyk	Członek Rady Nadzorczej	80	
ŁĄCZNIE		502	

**30 Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.**

**30.1 Akcje Instal Kraków S.A. w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Stan na 31.12.2010		Stan na 31.12.2009	
		Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	478.699	478.699	457.399	457.399
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	2.000	2.000	1.000	1.000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	1.200	1.200	1.200	1.200
Jan Szybiński	Członek Zarządu	149.284	149.284	148.784	148.784
Jan Kobylak	Prokurent	87.257	87.257	87.257	87.257
Andrzej Strojny	Prokurent	11.400	11.400	11.400	11.400
Andrzej Kowalski	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Dariusz Mańko	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	25.600	25.600	25.600	25.600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25.000	25.000	40.000	40.000
Piotr Wężyk	Rada Nadzorcza	7.430	7.430	7.430	7.430

### **30.2 Akcje i udziały jednostek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.**

Akcje i udziały Członków Zarządu Instal Kraków S.A. w PPA Frapol Sp. z o.o.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja w spółce emitenta	Liczba udziałów (w szt.) na 31.12.2008	Łączna wartość nominalna (w zł)	Liczba udziałów (w szt.) na 31.12.2009	Łączna wartość nominalna (w zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	299	209.300	299	209.300
Jan Szybiński	Członek Zarządu	30	21.000	30	21.000

### **30.3 Umowy zawarte po dniu bilansowym powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.**

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, po dniu bilansowym nie zostały zawarte umowy powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

### **31 Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na WZ emitenta.**

Na podstawie informacji posiadanych przez Spółkę na dzień przekazania raportu następujący akcjonariusze posiadali ponad 5% udziału w głosach na WZA Instal Kraków S.A.

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczak	478.699	6,57	2.348.299	20,12
Legg Mason S.A.	714.330	9,80	714.330	6,12
Jan Szybiński	149.284	2,05	680.484	5,83
PZU Asset Management S.A.	656.022	9,00	656.022	5,62

### **32 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień.**

Grupa nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółek Grupy.

### **33 Program Menadżerski.**

Zasady Programu Menadżerskiego opisane zostały w punkcie 10 Dodatkowych informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok.

Spółka nie prowadzi i nie jest uczestnikiem żadnych programów emerytalnych i pracowniczych, w tym programu akcji pracowniczych, za wyjątkiem powyżej opisanego programu menadżerskiego przeprowadzonego w latach 2006 – 2011.

**34 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta.**

Nie istnieją ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych Instal Kraków S.A. ani ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

**35 Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.**

W dniu 25.05.2010 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, spółki ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Praska 6/5, numer uprawnień KIBR 3115. (Raport bieżący 17/2010).

Z wybranym podmiotem w dniu 09.06.2010 roku została zawarta umowa obejmująca przegląd jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2010 roku, oraz badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2010 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2010 roku wynosi 13,5 tys. zł netto (12,4 tys. zł za I półrocze 2009 roku, przeglądu dokonywał POLINVEST AUDIT Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2010 rok 23 tys. zł netto (32,3 tys. zł. za 2009 rok, badania dokonywał POLINVEST AUDIT Sp. z o.o.).

Spółka nie jest związana z ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.