

# Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2011 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 31.12.2011 roku osiągnąć kurs 11,91 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. K. Brandla 1 – jednostka dominująca.
- b) 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. z siedzibą w Krakowie (dawniej Biuro Techniczno-Handlowe Frapol-Instal Spółka z o.o.) – podmiot współzależny.
- e) „Wamstal” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – podmiot zależny.

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

- a) Instal Kraków Spółka Akcyjna,
- b) Frapol Spółka z o.o.

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

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

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

- a) „Wamstal” Spółka z o.o. w likwidacji.

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

Przychody ze sprzedaży netto Grupy w 2011 roku wyniosły wzrosły o ponad 40% w porównaniu do 2010 rok, i wyniosły 402.571 tys. zł. Zysk netto Grupy Kapitałowej w 2011 roku wyniósł 21.144 tys. zł, i był wyższy od zysku netto za 2010 rok o prawie 22% (w 2010 roku zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 17.359 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;

- 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 Spółki, w oparciu o które zaprezentowano strukturę przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Grupę w 2011 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
Przebudowa bazy paliw i remont zbiorników na paliwo płynne w kompleksie wojskowym w Niedźwiedziu	Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Krakowie
Rozbudowa i przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Radłów	Gmina Radłów
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.
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 Gierałtów" współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności.	PGK Sp. z o.o.
Modernizacja wewnętrznego członu ciepłowniczego - regulacyjność w Elektrociepłowni KRAKÓW S.A.	ELEKTROCIEPŁOWNIA KRAKÓW - 31-587 KRAKÓW, UL.CIEPŁOWNICZA 1
"Modernizacja i rozbudowa SUW miasto Stary Sącz" w ramach kontraktu nr 4 pn. "Modernizacja i rozbudowa systemu gospodarki wodno-ściekowej miasta Nowego Sącza z przyległymi terenami gmin sąsiednich"	SADECKIE WODOCIĄGI
SUW Maczki - modernizacja ogrzewania zakładu	GPW Katowice SA
Modernizacja oczyszczalni ścieków "Podlesie" w Katowicach w ramach Projektu Uporządkowanie gospodarki ściekowej w mieście Katowice - Etap II	KAT.INFRASTR.WOD.KAN.SP.Z O.O. - Katowice, WANDY 6
Przebudowa budynku B przy ul. Gazowej w Krakowie wraz z budową Sali Obsługi Klienta z infrastrukturą biurową dla potrzeb Gazowni Krakowskiej	PGNiG S.A. W-WA UL.KRUCZA 6/14
Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków Centrum w Dąbrowie Górniczej	PWiK DĄBROWA GÓRNICZA
"Wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazanie do eksploatacji układu odpopielenia zewnętrznego i sorbentu w ramach odbudowy mocy wytwórczych w PKE S.A. - Budowa bloku energetycznego o mocy 50 MW pracującego w skojarzeniu w ZEC Bielsko-Biała EC1".	Tauron Wytwarzanie S.A.
Część 1 – Zadanie A.10.B.1.B.2.28.A Borowa Wieś-Śmiłowice - budowa kanalizacji i przebudowa sieci wodociągowej	Zakład Inżynierii Miejskiej Mikołów

Zaprojektowanie, wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazania do eksploatacji układu gospodarki olejowej w ZEC Bielsko-Biała	Tauron Wytwarzanie S.A.
Zaprojektowanie, wykonanie i uruchomienie przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazanie do eksploatacji instalacji transportu i składowania popiołu dennego i lotnego w ramach realizacji inwestycji budowa jednostki wytwórczej OZE w PKE SA Elektrownia Jaworzno III-Elektrownia II	Tauron Wytwarzanie S.A.
Zaprojektowanie, wykonanie, uruchomienie i przekazanie do eksploatacji komina w ZEC Bielsko-Biała	Tauron Wytwarzanie S.A.
SUW Maczki – Modernizacja Filtrów Pośpiesznych	GPW Katowice SA
Wykonanie, rozruch i przekazanie do eksploatacji układu sieci zewnętrznych, estakad zewnętrznych oraz pompowni przeciwpożarowej ze zbiornikiem w ramach bud. JW. OZE Tauron Wytwarzanie SA Oddział Elektrownia Jaworzno III w Jaworznie [Elektrownia II]	Tauron Wytwarzanie S.A.

### 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 wewnętrzne z kłatkami antywłamaniowymi, 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 - składał 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” oraz po stwierdzeniu dużego zainteresowania Klientów oferowanymi mieszkaniami, Spółka rozpoczęła w lutym 2010 roku budowę II etapu „Osiedla Śliczna” ze 181 lokalami mieszkalnymi, w czerwcu 2010 roku budowę pierwszego budynku z II etapu „Osiedla Nowy Przewóz” z 98 lokalami mieszkalnymi, a w marcu 2011 roku rozpoczęła została budowa następnego budynku „Osiedla Nowy Przewóz” z 189 lokalami mieszkalnymi.

W listopadzie 2011 roku zakończona i przekazana do użytkowania została inwestycja „Osiedle Śliczna”, a w październiku oddano pierwszy budynek z II etapu „Osiedla Nowy Przewóz”.

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. Drugi etap kompleksu mieszkaniowego „Śliczna” ma powierzchnię użytkową 10.753 m<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 podwyższonym standardzie deweloperskim.

Mając na uwadze zakończenie w 2011 roku kompleksu mieszkaniowego „Śliczna” Instal Kraków S.A. w czerwcu tego roku rozpoczyna nową inwestycję przy Al. Jana Pawła II 150.

Jest to jeden, dziewięciokondygnacyjny, wielorodzinny budynek z usługami na parterze i miejscami postojowymi w podziemnej kondygnacji, do której dostęp jest możliwy z każdej kondygnacji naziemnej za pomocą dźwigów osobowych najnowszej generacji.

Budynek usytuowany jest na działkach o powierzchni 0,29 ha u zbiegu ulic Narciarskiej, Dolnej i Al. Jana Pawła II, przy trasie łączącej dwie wielkie aglomeracje miejskie – Kraków Śródmieście i Kraków Nowa Huta, która jest jedną z najlepiej skomunikowanych tras w mieście. Bliskość krakowskich uczelni - Politechniki Krakowskiej i Akademii Wychowania Fizycznego oraz Krakowskiej Strefy Ekonomicznej nobilituje ten zakątek Krakowa, a piękny Park Lotników i bardzo dobrze zagospodarowany teren pod kątem infrastruktury handlowo – usługowej powoduje, że mieszkanie w tym miejscu będzie jednym z bardziej atrakcyjnych w Krakowie. Kompleks mieszkaniowy „Jana Pawła II 150” będzie posiadał 144 mieszkania o powierzchni użytkowej 6.300 m<sup>2</sup> i lokale użytkowe o powierzchni 370 m<sup>2</sup>.

Instal Kraków S.A. za swoją działalność w dziedzinie deweloperskiej otrzymał w 2009 i 2010 roku nagrodę Złotego Kasku, w 2010 roku wyróżnienie Srebrnego Sokoła, a w roku 2011 wyróżnienie „Dewelopera Roku 2011”.

### **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, zawieszń 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 rurociągowo (kolana segmentowe, zwężki, trójniki);
- cięcie kształtowe maszyną ze sterowaniem CNC blach czarnych i nierdzewnych;
- zawieszenia 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).

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

Przedmiotem działalności Spółki FRAPOL Sp. z o.o. jest:

1. Projektowanie, produkcja i montaż elementów dla potrzeb techniki wentylacyjnej i klimatyzacyjnej oraz instalacji towarzyszących.
2. Prowadzenie prac remontowych, rozruchowych i serwisowych w systemach techniki wentylacyjnej oraz klimatyzacyjnej.
3. Prowadzenie prac budowlanych w zakresie Generalnego Wykonawstwa.

Oferta produkcyjna Spółki obejmuje następujące pozycje asortymentowe:

- a) centrale wentylacyjne – dobór centrali do indywidualnych potrzeb, produkcja, montaż i uruchomienie urządzeń oraz serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.
- b) centrale w wykonaniu specjalnym, w tym:
  - centrale basenowe,
  - centrale wentylacyjno-klimatyzacyjne CLEANROOM,
  - szafy klimatyzacyjne FRAMEDIC dla pomieszczeń o najwyższych wymogach higienicznych jak: sale operacyjne, pozostałe pomieszczenia aseptyczne w budynkach służby zdrowia oraz laboratoria w zakładach farmaceutycznych, optycznych i elektronicznych;
- c) centrale podwieszane AF MINI;
- d) centrale rekuperacyjne typu ONYX;
- e) aparaty grzewczo-wentylacyjne z nagrzewnicą wodną wraz z osprzętem.
- f) regulatory VAV oraz CAV,
- g) system przewodów oddymiających typu PD obsługujących jedną strefę pożarową;
- h) przeciwpożarowe klapy odcinające typu V440 do instalacji oddymiających
- i) przeciwpożarowe klapy odcinające typu RK150 do budownictwa mieszkaniowego,
- j) przeciwpożarowe klapy odcinające typu RK370M,
- k) przeciwpożarowe klapy przekroju kołowym i prostokątnym;
- l) zawory przeciwpożarowe;
- m) klapy zwrotne;
- n) 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);
- o) kanały i kształtki o przekroju prostokątnym i kołowym wg norm austriackich (na życzenie wg innych norm np. polskich, niemieckich i angielskich);
- p) kształtki takie jak kolana prasowane i segmentowe, trójniki, czwórniki, redukcje, nakładki, uskoki, mufy, nypły, kołnierze, przepustnice do regulacji;
- q) tłumiki akustyczne prostokątne i kołowe;

- r) kratki wentylacyjne nawiewne oraz wywiewne stalowe i z aluminium, nawiewniki stropowe, nasadki regulacyjne do kratek i nawiewników;
- s) urządzenia regulujące i zakańczające układy wentylacyjne takie jak : podstawy dachowe, przepustnice do regulacji; czerpnie ścienne i dachowe; wyrzutnie ścienne i dachowe; wentylatory dachowe; króćce brezentowe; drzwi powietrzno-szczelne; okapy, itp.
- t) sufitowe nawiewniki wirowe;
- u) nawiewniki szczelinowe typu FNS,
- v) obudowy tłumiące do agregatów prądotwórczych.

Oferta 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 Frapol Sp. z o.o. elementy instalacji spełniają surowe wymagania norm państw zachodnioeuropejskich. Spółka zależna 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
Przebudowa B3/B4 na laboratorium	AGH w KRAKOWIE
Małopolski Park Technologii Informatycznej w Krakowie	WARBUD S.A.
Stadion Wisły Kraków	Mostostal Warszawa S.A.
Magistrala wodociągowa Busko-Zdrój	BUSKOPOL S.A.
Przebudowa Kina Związkowiec w Krakowie	Gmina Miejska Kraków
Wojewódzki Szpital Okulistyczny w Krakowie	Mostostal Warszawa S.A.
Hala sportowa w Łapanowie	Powiat Bocheński
Szpital im. Dietla w Krakowie	Mostostal Warszawa S.A.
Politechnika Śląska	Politechnika Śląska
Instytut Farmakologii PAN w Krakowie	BUDOSTAL-2 S.A.
Pałac Kultury Zagłębia w Dąbrowie Górniczej	BUDOSTAL-2 S.A.
Szpital Onkologiczny w Nowym Sączu	Mostostal Warszawa S.A.
Szpital im. JP II w Krakowie	ERBUD S.A.
Sosnowiecki Park technologiczny (zadanie 1 i 2)	SKANSKA S.A.
Szpital Prokocim	Uniwersytecki Szpital Dziecięcy w Krakowie

AGH -B3	AGH
Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie	Mostostal Warszawa S.A.
Budynek mieszkalny Śliczna B1-B4	CHEMOBUDOWA KRAKÓW S.A.
Poleczki Business Park	HTG Sp. z o.o.
Bud. mieszkalny B6 ul. Przewóz w Krakowie	KRAKBAU S.A.
Bud. mieszkalny A1, A2 ul. W Sławka w Krakowie	PROINS S.A.
IKEA Kraków rozbudowa	YIT POLAND Sp z o.o.
Osiedle Wolumen w Warszawie (oddymianie)	EIFPAGE 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)	2011 rok		2010 rok	
	w tys. zł	w %	w tys. zł	w %
Sprzedaż robót budowlano-montażowych	273.469	67,9	193.122	67,5
Sprzedaż działalności deweloperskiej	77.817	19,3	63.659	22,2
Sprzedaż produkcji przemysłowej	44.635	11,1	25.878	9,0
Sprzedaż usług	5.898	1,5	2.644	0,9
Sprzedaż towarów i materiałów	752	0,2	868	0,3
<b>RAZEM SPRZEDAŻ</b>	<b>402.571</b>	<b>100,0</b>	<b>286.171</b>	<b>100,0</b>

## 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 (83,5% 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 2011 roku wynosił 16,5% sprzedaży ogółem, a jego wartość była o prawie 13% niższa niż w 2010 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 2011 roku udział wartości dostaw żadnego z dostawców nie przekroczył 10% wartości sprzedaży Grupy.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. w 2011 roku realizował sprzedaż dla kilkudziesięciu inwestorów. W 2011 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 2011 roku Instal Kraków S.A. zawarł m.in. następujące umowy, o których informował w raportach bieżących:

- W dniu 04.01.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał podpisaną z EDF Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z datą zawarcia 30.12.2010 roku umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja wewnętrznego członu ciepłowniczego - regulacyjność w Elektrociepłowni KRAKÓW S.A.". Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 31.12.2011 roku, natomiast jej wartość wyniosła 12,8 mln zł brutto (RB1/2011).
- W dniu 05.01.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Sądeckie Wodociągi Spółka z o.o. z siedzibą w Nowym Sączu umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja i rozbudowa SUW miasto Stary Sącz". Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 31.12.2011 roku, natomiast jej wartość wyniosła 37 mln zł brutto ((RB2/2011).
- W dniu 13.01.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks, na mocy którego przedłużony został do 12.01.2012 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 (RB4/2011).
- W dniu 25.01.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Katowicką Infrastrukturą Wodociągowo - Kanalizacyjną Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach umowę na wykonanie zadania p.n. "Modernizacja oczyszczalni ścieków "Podlesie" w Katowicach". Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na wrzesień 2012 roku, natomiast jej wartość wyniosła 35,5 mln zł brutto (RB5/2011).
- W dniu 17.02.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks do Umowy Ramowej o Udzielanie Gwarancji zawartej z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. 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 45 mln zł do 65 mln zł, a okres jego obowiązywania przedłużony został do dnia 16.02.2012 roku (RB6/2011).
- W dniu 21.02.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał podpisaną (z datą zawarcia 07.02.2011 roku), z "Dynamik Filtr" Nocoń i Wspólnicy Spółka Jawna z siedzibą w Częstochowie, jako podwykonawcą, umowę na wykonanie części robót w ramach zadania p.n. "Modernizacja i rozbudowa SUW miasto Stary Sącz" (Instal Kraków S.A. jest Generalnym wykonawcą w/w inwestycji, RB2/2011). Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 31.12.2011 roku, natomiast jej wartość wyniosła 16,8 mln zł netto (RB7/2011).
- W dniu 02.03.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. przyjął 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 budynku B6, dróg, parkingów i chodników oraz wykonanie zagospodarowania terenu. Budowa ta stanowi kolejny etap inwestycji Instal Kraków S.A. przy ul. Przewóz w Krakowie. Termin zakończenia realizacji

umowy określony został na 15.07.2012 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 25.881.800 zł netto (RB8/2011).

- W dniu 08.04.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał ze spółką Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, Karpacki Oddział Obrotu Gazem w Tarnowie, Gazownia Krakowska w Krakowie umowę na wykonanie zadania p.n. „Przebudowa budynku B przy ul. Gazowej 16 w Krakowie wraz z budową Sali Obsługi Klienta z infrastrukturą biurową dla potrzeb Gazowni Krakowskiej”. Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 31.10.2012 roku, natomiast jej wartość wyniosła 15,36 mln zł netto (RB10/2011).
  - W dniu 09.05.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał ze spółką Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej umowę na realizację zadania inwestycyjnego p.n.: „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków Centrum w Dąbrowie Górniczej”. Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 09.08.2013 roku, natomiast jej wartość wyniosła 34,9 mln zł netto (RB15/2011).
  - W dniu 26.05.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał informację o podpisaniu (z datą zawarcia 23.05.2011 roku) z Południowym Koncernem Energetycznym S.A. z siedzibą w Katowicach (PKE) umowy na realizację zadania inwestycyjnego p.n.: „Wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazanie do eksploatacji układu odpowielania zewnętrznego i sorbentu w ramach odbudowy mocy wytwórczych w PKE S.A. - Budowa bloku energetycznego o mocy 50 MW pracującego w skojarzeniu w ZEC Bielsko-Biała EC-1”. Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 23.08.2013 roku, natomiast jej wartość wyniosła 22,3 mln zł netto (RB19/2011).
  - W dniu 31.05.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której RE-BAU Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przyjmuje do kompleksowego wykonania Inwestycję polegającą na wybudowaniu budynku mieszkalno – usługowego, wielorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami przy al. Jana Pawła II w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.09.2012 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 20,5 mln zł netto (RB21/2011).
  - W dniu 01.07.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał informację o podpisaniu (z datą zawarcia 29.06.2011 roku), w ramach konsorcjum z Przedsiębiorstwem Budowlanym „Silesia Constructions” Sp. z o.o., Umowy z Zakładem Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. z siedzibą w Mikołowie (ZIM) na budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przebudowę sieci wodociągowej w ramach przedsięwzięcia „Zapewnienie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej miasta Mikołów”. Termin zakończenia realizacji Umowy określony został na 21.12.2012 roku, natomiast jej wartość wyniosła 25,7 mln zł brutto (RB26/2011).
  - W dniu 22.07.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP SA) z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie aneks nr 7 do umowy nr 37 1020 2892 0000 5402 0425 7796 kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.12.2006 roku, na mocy którego PKO BP SA podwyższa posiadany przez Instal Kraków S.A. limit kredytowy o 15 mln zł, do 40 mln zł, z podlimitami:
    - a) na kredyt odnawialny w rachunku bieżącym do 10 mln zł,
    - b) na gwarancje bankowe w obrocie krajowym i zagranicznym do 30 mln zł,
    - c) na kredyt obrotowy odnawialny na finansowanie płatności z tytułu otwartych akredytyw dokumentowych do 10 mln zł.
- Limit udzielony został na okres do 22.07.2014 roku (RB29/2011).
- W dniu 23.09.2011 roku Zarząd Instal Kraków S.A. informuje, że otrzymał podpisaną (z datą zawarcia 08.09.2011 roku) z TAURON WYTWARZANIE S.A. (TAURON) z siedzibą w Katowicach umowę, która to umowa była kolejną podpisaną z TAURON, powodującą, że wartość podpisanych, a nie opublikowanych w ciągu ostatnich 12 miesięcy umów przekroczyła 10%

kapitałów własnych Instal Kraków S.A., i wyniosła 19,3 mln zł netto. Największą spośród nich wartość miała umowa z TAURON z dnia 08.09.2011 roku na wykonanie zadania pn. „Zaprojektowanie, wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazanie do eksploatacji układu gospodarki olejowej w ramach odbudowy mocy wytwórczych w PKE S.A. Budowa bloku energetycznego o mocy 50 MW w ZEC Bielsko-Biała EC1”. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.03.2013 roku, natomiast wartość umowy wynosiła 9,6 mln zł netto (RB35/2011).

## **8.2 Umowy ubezpieczeniowe**

Dla zabezpieczenia działalności gospodarczej Spółki Grupy zawierają 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 2011 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 2011 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 31.12.2011 roku.**

### **13.1 Umowy kredytowe**

#### **13.1.1 Instal Kraków S.A.**

Na dzień 31.12.2011 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 30.11.2012 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 22.07.2014 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

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

Na dzień 31.12.2011 roku 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 mln zł z sublimitami na:
  - kredyt w rachunku bieżącym w walucie polskiej z limitem do 5 mln zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 18.10.2012 roku.

- kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej z limitem do 1 mln zł przeznaczony m.in. na finansowanie wypłat w ramach akredytyw dokumentowych w obrocie krajowym i obrocie zagranicznym z terminem wymagalności 18.10.2012 roku.
- gwarancje krótkoterminowe w walucie polskiej z limitem do 1 mln 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 31.12.2011 roku Grupa Instal Kraków S.A. nie posiadała żadnych zaciągniętych pożyczek.

### **13.3 Otrzymane poręczenia**

Na dzień 31.12.2011 roku Grupa nie posiadała żadnych udzielonych Grupie poręczeń.

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

#### **13.4.1 Instal Kraków S.A.**

Na dzień 31.12.2011 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 31.12.2011 roku 5.262 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 31.12.2011 roku 57.455 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 31.12.2011 roku 311 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 31.12.2011 roku 955 tys. EUR.



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

- a) 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 10 mln zł. wyniosła na dzień 31.12.2011 roku 4.991 tys. zł.

**14 Informacje o udzielonych pożyczkach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym według stanu na 31.12.2011r.**

**14.1 Udzielone pożyczki**

Na dzień 31.12.2011 roku Spółki nie posiadały żadnych udzielonych pożyczek.

**14.2 Udzielone poręczenia i gwarancje**

Spółki nie udzielały w 2011 roku żadnych poręczeń ani gwarancji (również jednostkom powiązanym).

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

W 2011 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	2011 rok	2010 rok
Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	7,22%	7,52%
Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny Grupy	12,95%	12,29%
Rentowność sprzedaży netto	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	5,25%	6,07%
Wskaźnik płynności I (bieżącej)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,21	2,79

Wskaźnik płynności II (szybkiej)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,45	1,67
Wskaźnik płynności III (gotówkowej)	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,49	0,87
Szybkość obrotu należności w dniach	stan należności x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	85	62
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	stan zobowiązań x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	89	78
Szybkość obrotu zapasów w dniach	stan zapasów x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	68	87

Wielkości wybranych wskaźników finansowych opartych na wynikach finansowych Grupy Kapitałowej uzyskanych w 2011 roku nie uległy znaczącej zmianie w porównaniu do ich wielkości za 2010 rok. Rentowność majątku Spółki zmniejszyła się nieznacznie, z poziomu 7,52% za 2010 rok do 7,22% za 2011 rok. Również rentowność sprzedaży netto osiągnęła niższy niż w 2010 roku poziom, i wyniosła 5,25% (6,07% w 2010 roku). Wskaźnik rentowności kapitału własnego wzrósł w analizowanym okresie z poziomu 12,29% w 2010 roku do 12,95% w 2011 roku.

Niższy niż w 2010 roku poziom inwestycji krótkoterminowych (spadek r/r o ponad 10%, z 53.407 tys. zł w 2010 roku do 47.769 tys. zł w 2011 roku) w połączeniu ze znacznym wzrostem poziomu zobowiązań krótkoterminowych (+59,6% w porównaniu z 2010 rokiem, do wartości 97.992 tys. zł) przyczyniły się do uzyskania w 2011 roku niższych niż w 2010 roku poziomów wskaźników płynności Spółki. Wskaźnik płynności bieżącej Grupy Kapitałowej wyniósł 2,21 w 2011 roku (2,79 w 2010 roku), natomiast wskaźnik płynności szybkiej uległ obniżeniu z 1,67 w 2010 roku do 1,45 w 2011 roku. Największy spadek odnotował wskaźnik płynności gotówkowej obrazujący, w jakim stopniu posiadane środki finansowe są w stanie pokryć bieżące zobowiązania. Jego wartość w 2010 roku wynosiła 0,87 natomiast w 2011 roku obniżyła się do poziomu 0,49 (-43,7%). Tak duże obniżenie jego wielkości spowodowane było głównie wspomnianym wcześniej spadkiem poziomu pozycji inwestycje krótkoterminowe oraz znacznym wzrostem poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkości obrotu należności i zobowiązań w dniach wzrosły w 2011 roku w porównaniu do 2010 roku o odpowiednio 37% i 13%, z 62 dni za 2010 rok do 85 dni za 2011 rok w odniesieniu do szybkości obrotu należności, oraz z 78 za 2010 rok do 89 dni za 2011 rok w przypadku szybkości spłaty zobowiązań w dniach. Wskaźnik szybkości obrotu zapasów w dniach zmniejszył się w 2011 roku do 68 dni, co daje spadek o prawie 22% w porównaniu do poziomu w 2010 roku, kiedy to wyniósł 87 dni. Będące w trakcie realizacji, a nie sprzedane jeszcze inwestycje odniesione zostały na roboty w toku w pozycji zapasy.

Podsumowując analizę, bieżąca sytuacja finansowa i majątkowa Grupy w 2011 roku była stabilna, podstawowe wskaźniki analizy finansowej kształtowały się na zadowalającym poziomie, pozwalającym na pozytywną ocenę działalności Grupy w 2011 roku.

Wybrane dane finansowe (tys. zł)

Wybrane dane finansowe	2011 rok	2010 rok	Zmiana 2011 rok /2010 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	402 571	286 171	140,7%
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 971	20 534	126,5%

III. Zysk (strata) brutto	26 528	21 586	122,9%
IV. Zysk (strata) netto	21 144	17 359	121,8%
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 674	40 959	13,9%
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 567	-18 590	-35,3%
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 669	-20 205	-8,3%
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	13 910	2 164	642,8%
IX. Aktywa trwałe	76 379	59 882	127,5%
X. Aktywa obrotowe	216 650	171 047	126,7%
XI. Zapasy	74 959	68 478	109,5%
XII. Należności krótkoterminowe	93 225	48 540	192,1%
XIII. Inwestycje krótkoterminowe	47 769	53 407	89,4%
XIV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	129 706	89 726	144,6%
XV. Zobowiązania długoterminowe	7 946	7 839	101,4%
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	97 992	61 389	159,6%
XVII. Aktywa, razem	293 029	230 929	126,9%
XVIII. Kapitał własny Grupy	163 323	141 203	115,7%

### **17.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi**

Przychody ze sprzedaży netto Grupy w 2011 roku wyniosły 402.571 tys. zł, co oznacza wzrost o ponad 40% w porównaniu do przychodów w ubiegłym roku (286.171 tys. zł w 2010 roku). Zysk netto Grupy wyniósł 21.144 tys. zł, i był wyższy od zysku netto Grupy za 2010 rok o 21,8%.

Wartość aktywów Grupy znacząco wzrosła w porównaniu do 2010 roku, i na koniec 2011 roku wyniosła 293.029 tys. zł (wzrost rok do roku o prawie 27%). Kapitał własny Grupy wzrósł w porównaniu do 2010 roku o 15,7%, z poziomu 141.203 tys. zł do 163.323 tys. zł na koniec 2011 roku.

Dzięki wpływom od Klientów z 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 problemów z terminowym wywiązywaniem się ze zobowiązań w trakcie roku obrotowego. Pozycja bilansu Inwestycje krótkoterminowe uległa zmniejszeniu w 2011 roku porównaniu do w 2010 roku z 53.407 tys. zł do 47.769 tys. zł, czyli o 11,6%, czego przyczyną było zaangażowaniem środków finansowych Grupy w kolejne realizowane przez Spółkę emitenta inwestycje deweloperskie. Pomimo tego poziom środków finansowych Grupy utrzymywany był na wysokim poziomie, w zupełności wystarczającym do terminowego regulowania zobowiązań prawno-podatkowych, 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 osiąganego 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 2011 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 2011 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 Zarząd 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 31.12.2011	Wartość na dzień 31.12.2010
- BTH Instalacje Sp. z o.o. (dawniej BTH Frapol-Instal Sp. z o.o.)	150 tys. zł	0 tys. zł
- Biprowumet Sp. z o.o.	178 tys. zł	594 tys. zł
- Chelmek Sp. z o.o.	0 tys. zł	0 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	875 tys. zł	768 tys. zł
B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (lokaty)		
Inne środki pieniężne	35.470 tys. zł	21.702 tys. zł
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	11.477 tys. zł	31.054 tys. zł
C) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS, przeznaczone do obrotu		

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	822 tys. zł	651 tys. zł
Nieruchomości inwestycyjne	26.145 tys. zł	16.486 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 2011 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 Grupy Kapitałowej jest realizowanie dotychczasowych obszarów działalności i dalszy rozwój rozpoczętej przez emitenta działalności deweloperskiej.

Celem strategicznym na roku 2012 jest zakończenie sprzedaży mieszkań w oddanych już do użytku osiedlach, utrzymanie tempa sprzedaży mieszkań na osiedlach będących w trakcie realizacji, oraz rozpoczęcie budowy kolejnych osiedli mieszkaniowych.

Celem Grupy na rynku robót budowlano-montażowych jest utrzymanie przyzwoitego portfela zamówień na 2012 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 – montażyowych. 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 2012 zapowiada się znacznie lepiej, jeśli chodzi o ilość zamówień w branży budowlanej.

Pomimo załamania koniunktury, nadal celem strategicznym Grupy 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 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**

Grupa 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> <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>• 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> <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</li> </ul>

	działalności gospodarczej; <ul style="list-style-type: none"><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 31.12.2011 roku zadłużenie kredytowe Grupy wyniosło 12,38 mln zł.

Z zaciąganiem kredytów 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 Spółkę Grupy zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna 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 9,5% pozycji zobowiązań i rezerwy na zobowiązania (4,2% sumy bilansowej), z czego 57% to kredyty długoterminowe a 43% 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 2011 roku w porównaniu z 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 hedingu 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 2012 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych jest ujemny i jego bieżący szacunek wynosi poniżej 1,5 miliona 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. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłoby wynieść do 300 tys. złotych.

#### **25.4 Ryzyko płynności**

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa posiada dłuгоletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko. Spółka emitenta uważa, że największą niepewnością obarczona jest działalność związana z budową przez Spółkę osiedli mieszkaniowych, gdyż wiąże się to trudnym do przewidzenia popytem na nowe mieszkania, długimi cyklami od rozpoczęcia budowy do zakończenia sprzedaży a także dlatego, że jest to kapitałochłonna działalność. Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą popytu na nowe mieszkania. W przypadku znacznego zmniejszenia się zainteresowania nowobudowanymi mieszkaniami, może okazać się konieczne zmniejszenie cen sprzedaży mieszkań, a co za tym idzie, zmniejszenie wysokości osiągniętych marż.

Budowa pochłania istotne środki finansowe. Emitent korzysta ze środków własnych, wpływów ze sprzedaży mieszkań i kredytów bankowych. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności Grupy Kapitałowej.

#### **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 Zleceniodawców**

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 2011 roku.**

### **27.1 Instal Kraków S.A.**

#### **27.1.1 Zarząd Spółki**

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2011 roku nie uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2011 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 2011 roku nie uległ zmianie.

W dniu 21.05.2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. dokonało wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną, VII kadencję. Skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie, i na dzień 31.12.2011 roku w jej skład 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 Frapol Sp. z o.o.****27.2.1 Zarząd Spółki**

Skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie w 2011 roku.

Na dzień 31.12.2011 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

**27.2.2 Rada Nadzorcza Spółki**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie w 2011 roku.

Na dzień 31.12.2011 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Stefan Rachwański - Przewodniczący Rady Nadzorczej;  
Piotr Juszczyk - V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej;  
Jan Szybiński - Członek Rady Nadzorczej.

**28 Umowy z osobami zarządzającymi**

W 2011 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 premialnych 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	1.591	92
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	683	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	788	

Jan Szybiński	Członek Zarządu	683	36
Jan Kobylak	Prokurent	385	
Andrzej Strojny	Prokurent	586	
ŁĄCZNIE		4.716	128

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
Jacek Motyka	Przewodniczący Rady Nadzorczej	70	0
Andrzej Kowalski	V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	47	0
Piotr Węzyk	Sekretarz Rady Nadzorczej	47	0
Władysław Krakowski	Członek Rady Nadzorczej	47	0
Dariusz Mańko	Członek Rady Nadzorczej	47	0
Grzegorz Pilch	Członek Rady Nadzorczej.	47	0
ŁĄCZNIE		305	0

**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 31.12.2011		Stan na 31.12.2010	
		Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	521.999	521.999	478.699	478.699
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	11.000	11.000	2.000	2.000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	3.100	3.100	1.200	1.200
Jan Szybiński	Członek Zarządu	150.684	150.684	149.284	149.284
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	25.000	25.000
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. we Frapol Sp. z o.o.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja w spółce emitenta	Liczba udziałów (w szt.) na 31.12.2011	Łączna wartość nominalna (w zł)	Liczba udziałów (w szt.) na 31.12.2010	Łączna wartość nominalna (w zł)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	299	209.300	299	209.300
Jan Szybiński	Członek Zarządu	299	209.300	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 zawarte zostały następujące umowy powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 31.12.2011 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za 2011 rok
Piotr Juszczyk	521.999	+2.000	523.999

### **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 Juszczyk	523.999	7,19	2.574.799	22,07
Legg Mason S.A.	1.434.557	19,69	1.434.557	12,29
Jan Szybiński	150.684	2,07	684.984	5,87
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 2011 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 14.04.2011 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. ul. Supniewskiego 11, numer uprawnień KIBR 3115. (Raport bieżący 11/2011).

Z wybranym podmiotem w dniu 21.04.2011 roku została zawarta umowa obejmująca przegląd jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2011 roku, oraz badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2011 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2011 roku wyniosła 13,5 tys. zł netto (13,5 tys. zł za I półrocze 2010 roku, przeglądu dokonywał ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2011 rok 23 tys. zł netto (23 tys. zł. za 2010 rok, badania dokonywał ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.).

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