

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok

1. Informacje o instrumentach finansowych

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2018 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2017 roku i wyniosła 476 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz umożliwiające stworzenie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2018 roku odbywały się na zasadach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 3.4 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2018 roku.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Łączna wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyła się z 65.937 tys. zł na koniec 2017 roku do kwoty 44.368 tys. zł. na koniec 2018 roku (szczegółowe rozbitcie w nocie NS-39). Spadek wartości tych aktywów wynika głównie z zaangażowania aktywów finansowych w działalność deweloperską.

1.3. Instrumenty finansowe

1.3.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Utrzymywanie instrumentów finansowych w postaci lokat bankowych wynika z konieczności racjonalnego inwestowania posiadanych nadwyżek finansowych oraz długich cykli i dużej kapitałochłonności działalności deweloperskiej. Grupa posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Grupy do terminowego ich regulowania. Inwestycje w instrumenty pochodne dokonywane są w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Głównymi rodzajami ryzyka wynikającego z posiadanych instrumentów finansowych są: ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko płynności.

a) Ryzyko płynności

Grupa częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego przez Instal Kraków S.A. kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł, i posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR oraz posiadanego przez Frapol Sp. z o.o. kredytu wielocelowego z limitem 12 mln zł. Według stanu na dzień 31.12.2018 roku zadłużenie kredytowe krótkoterminowe Grupy wyniosło 14.536 tys. zł.

Frapol Sp. z o.o. posiada zaciągnięty kredyt inwestycyjny i kredyt wielocelowy. Na dzień bilansowy pozostałe do spłaty zadłużenie kredytowe długoterminowe z tego tytułu wynosi 3.427 tys. zł.

Z kredytami w przypadku konieczności ich zaciągnięcia 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 utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

b) Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest z zaciągniętymi przez Spółki 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 przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Grupę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2018 roku stanowiły 12,9% zobowiązań Grupy Kapitałowej (4,5% sumy bilansowej), z czego 19% to kredyty długoterminowe a 81% 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 2019 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.

c) 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 2018 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

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 zabezpieczone.

Grupa posiada 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 2019 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Stosowana jest polityka selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikająca z 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 mogłaby wynieść do 900 tys. złotych.

d) Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko.

Ryzyko kondycji finansowej Zleceniodawców jest 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 u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny mogłoby się pojawić ryzyko strat finansowych. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa 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.

e) Zagrożenie ze strony konkurencji

W branży budowlanej, w zakresie dotyczącym działalności Grupy, występuje duża konkurencja i rywalizacja o pozyskanie zamówień. Grupa kieruje ofertę do inwestycji o wysokim stopniu specjalizacji i trudności, w zakresie których ograniczona liczba podmiotów posiadać będzie odpowiednie kwalifikacje, potencjał i doświadczenie. W sektorze produkcji przemysłowej istnieje wiele podmiotów oferujących wyroby stalowe dla budownictwa przemysłowego. Okoliczności te powodują konieczność przyjmowania niższych marż. Znaczącym, niesprzyjającym czynnikiem, jest wysoki poziom cen materiałów i konieczność działania w warunkach silnej konkurencji o podwykonawców oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy). Atutem spółek Grupy jest wieloletnie doświadczenie, poparte licznymi referencjami, stanowiącymi warunek konieczny rywalizacji o zamówienia publiczne, jak również umiejętność właściwej,

konkurencyjnej wyceny. Wzrost konkurencyjności Grupa osiąga poprzez oferowanie specjalistycznych konstrukcji, bazując na wysoko wykwalifikowanej i wyspecjalizowanej, doświadczonej kadrze pracowników oraz posiadany park maszynowy. Obszerny zakres posiadanych certyfikatów, uprawnień i dopuszczeń powoduje, że może realizować szeroki asortyment konstrukcji i urządzeń, których niejednokrotnie nie może produkować wielu lokalnych konkurentów. W obszarze działalności deweloperskiej Spółki, na krakowskim, pierwotnym rynku mieszkań nadal mamy do czynienia z bardzo dużym popytem. Kraków jest dużym ośrodkiem akademickim oraz turystycznym, co obok rosnącej liczby pracowników, w tym z rozwijających się sektorów BPO i ITO, zapewnia popyt na mieszkania, także na cele inwestycyjne. W tej sytuacji, konkurencja wpływa na rynek stabilizująco. Popytowi na rynku mieszkaniowym nadal sprzyjają warunki gospodarcze, w tym rosnące pensje, malejące bezrobocie oraz niskie stopy procentowe. Niemniej, wskutek zmniejszającej się liczby terenów możliwych do realizacji zabudowy mieszkaniowej, kurczących się zasobów w „bankach ziemi” podmiotów realizujących inwestycje oraz znacznego wzrostu cen gruntów i materiałów budowlanych, zauważalna jest presja cenowa, która stawać się będzie bardziej odczuwalna. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych oraz wewnątrzsiedlowej komunikacji. Niewątpliwie najistotniejszym czynnikiem jest utrzymująca się dobra koniunktura w branży deweloperskiej

f) Inne ryzyka operacyjne

We wszystkich segmentach operacyjnych Grupa identyfikuje między innymi:

- ryzyko niedotrzymania warunków zawartej z klientem umowy (nieterminowej realizacji zamówienia lub projektu)

Ryzyko to jest szczególnie istotne w segmencie budowlano-montażowym. Rynek zamówień publicznych jest uznawany za bardziej wymagający od komercyjnego. Z realizacją wiąże się istotne ryzyko wynikające z ewentualnego niespełnienia warunków wynikających z umowy zawartej z klientem, a w konsekwencji zapłaty wysokich kar umownych i potencjalnego odszkodowania uzupełniającego, które zamawiający zmuszony będzie egzekwować w związku z obowiązującą go dyscypliną finansów publicznych. Z materializacją powyższego ryzyka związane jest kolejne, w postaci niezadowolenia klienta i utraty przez Spółkę dobrej reputacji.

- ryzyko związane z jakością produktu lub usługi (wystąpienia wad, ich nieterminowego usunięcia)
- ryzyko utraty zdolności wykonania przez dostawcę towarów/usług powierzonego zadania

Rzetelne wywiązywanie się ze zobowiązań stanowi istotny aspekt w branży budowlanej, w szczególności z uwagi na konieczność nieprzerwanej realizacji procesu inwestycyjnego i wielość podmiotów w tym procesie uczestniczących. Utrata zdolności wykonania przez danego dostawcę towarów/usług powierzonego zadania może skutkować nienależytym wykonaniem przez spółki Grupy zobowiązań wobec klienta i obciążeniem karami umownymi, a także, generującymi dodatkowe koszty, przestojami w pracach.

W segmencie działalności deweloperskiej Spółka identyfikuje również ryzyko związane ze spadkiem koniunktury lub zmianą popytu, co może skutkować koniecznością obniżenia cen lokali, a co za tym idzie, zmniejszeniem rentowności. Budowa pochłania istotne środki finansowe. Spółka korzysta ze środków własnych oraz wpływów ze sprzedaży mieszkań. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności.

1.3.2. Prezentacja danych dotyczących instrumentów finansowych.

Podział instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według kategorii i hierarchii zaprezentowany został w notcie NS-39 i NS-40 objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa w 2018 roku nie dokonywała transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadała instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach NS-46 i NS-47. Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 12.4 Skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2018 roku.

Gwarancje wystawiane są przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na podstawie zawartych umów ramowych, a w przypadku gwarancji o dłuższych okresach obowiązywania (pow. 7 lat), na zasadzie osobnej umowy. Dodatkowe informacje na temat umów, na podstawie których banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe wystawiają gwarancje, zawarte są w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. oraz raportach bieżących.

Na należności pozabilansowe składają się udzielone przez kontrahentów gwarancje i poręczenia, które stanowią zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz zwrotu zaliczki.

Środki wpłacone przez Klientów Spółki na rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej, stanowiące pozycje pozabilansowe, na dzień 31.12.2018 roku wyniosły 3.992 tys. zł.

2. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Na dzień 31.12.2018 roku Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie.

Zarówno w danym okresie sprawozdawczym, jak również w następnym okresie sprawozdawczym Spółki Grupy na dzień dzisiejszy nie przewidują zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej.

4. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe.

Łączna suma poniesionych przez Grupę Kapitałową nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2018 roku 12.675 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane przez Grupę nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 4,5 mln zł.

5. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Grupa nie poniosła w 2018 roku kosztów wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby.

6. Informacje o transakcjach Grupy Kapitałowej emitenta z podmiotami powiązanymi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2018 roku odbywały się na zasadach rynkowych. Były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

W 2018 roku Spółki Grupy nie prowadziły wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej emitenta za 2018 rok kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	342	318
Pracownicy umysłowi – kraj	308	261
Eksport	374	328
RAZEM	1 024	907

9. Program Menadżerski.

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących Członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menedżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.06.2006 roku Uchwałą numer 26/06/2006 uchwaliło na lata 2006 – 2008 Program Menadżerski, natomiast Uchwałą numer 24/05/2009 a następnie 22/05/2012 i 23/05/2015 wydłużyło okres jego realizacji do końca 2020 roku. Program Menadżerski premiuje Zarząd w przypadku gdy Grupa Kapitałowa osiągnie skonsolidowany zysk netto na poziomie co najmniej 2,5 mln zł. W 2016 roku w rachunku zysków i strat ujęto odpis na program menadżerski w wysokości 3.104 tys. zł. Szczegóły Programu zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A.

10. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz emitenta, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych osobom zarządzającym i nadzorującym, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

W 2018 roku Emitent jak i podmioty od niego zależne nie udzieliły żadnych pożyczek ani poręczeń osobom zarządzającym lub nadzorującym, ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

11. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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.

(dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	1.421	84
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	306	
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	749	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	755	70
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	79	
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	48	
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	48	
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	56	
Stanisław Tokarski	Rada Nadzorcza	56	

12. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

13. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

14. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a emitentem oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.

Instal Kraków S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwałą nr 8/98 o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o.o. w Spółkę Instal Kraków S.A. podjęło Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 maja 1998 roku.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście w Krakowie Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy w dniu 31 lipca 1998 roku zarejestrował przekształcenie Spółki, wykreślił z rejestru handlowego spółkę Instal Kraków Sp. z o.o. oraz wpisał spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna do rejestru handlowego w dziale B pod numerem H/B 8051. Dnia 10.09.2001 roku Spółka wpisana została przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000042496.

15. Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe, przynajmniej w odniesieniu do podstawowych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, skorygowane odpowiednim wskaźnikiem inflacji, z podaniem źródła wskaźnika oraz metody jego wykorzystania, z przyjęciem okresu ostatniego sprawozdania finansowego jako okresu bazowego - jeżeli skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności emitenta osiągnęła lub przekroczyła wartość 100%.

Trzy ostatnie lata działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. przypadają na okres charakteryzujący się wskaźnikiem inflacji poniżej 10% w skali roku. Z tego względu korekta sprawozdań finansowych za lata poprzednie w stosunku do stanu bazowego (31.12.2018 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na obraz Grupy.

16. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017, z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich zastosowanych po raz pierwszy w 2018 roku:

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”;
- Objasnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” 2018;
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach” – klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach
- Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”;
- Roczny program poprawek 2014-2016 Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – usunięcie krótkoterminowych zwolnień;
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”- wycena jednostek stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć do wartości godziwej;
- KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe”;
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” odnośnie reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych.

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”) ale nie weszły jeszcze w życie (po 01.01.2019 roku)

- MSSF 16 „Leasing”
MSSF 16 „Leasing” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.
Na dzień 1 stycznia 2019 roku przewiduje rozpoznanie nowego składnika aktywów – prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz nowego zobowiązania – zobowiązania z tytułu leasingu dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, z wyjątkiem aktywów o niskiej wartości. Grupa przewiduje, że prawa z tytułu użytkowania zostaną wycenione w kwocie zobowiązania wyniosą 14,93 mln zł.
W związku z powyższym ujęciem brak będzie wpływu na wynik z lat ubiegłych.
W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa przewiduje rozpoznanie następującego prawa do użytkowania aktywów wg podziału na bazowe składniki aktywów:
 - wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących środki trwałe Spółki 11,3 mln zł,
 - najem hal 1,5 mln zł.

- najem średnio i długoterminowy samochodów 2,13 mln zł.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem;
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” - wycena inwestycji długoterminowych UE;
- Roczny program poprawek 2015-2017 Zmiany do MSSF3 „Połączenia jednostek” – wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli UE;
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli UE;
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy UE;
- Zmiany do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego” – kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone UE;
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń UE;
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”;
- Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2020 r. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF UE;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia UE;
- Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 – definicja terminu „istotny” UE;
- Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r. MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” UE.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w UE mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez UE.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miały zastosowania.

Analiza Zarządu i dokonana na dzień 31 grudnia 2018 roku ocena wpływu nowych lub zmienionych standardów na stosowane przez Spółkę zasady (polityki) rachunkowości oraz przyszłe sprawozdania finansowe obejmowała w szczególności wpływ nowych standardów, których zastosowanie może wywołać zmiany w rachunkowości i sprawozdawczości.

Zmiany w obowiązujących przepisach, które weszły w życie po 01.01.2019 roku.

Na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku, z późn. zm. (dalej: „Ustawa”), w odniesieniu do gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki, które zostały lub zostaną zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu Ustawy, prawo użytkowania wieczystego tych gruntów przekształciło się lub przekształci w prawo własności tych gruntów. Fakt przekształcenia potwierdza właściwy organ w formie zaświadczenia. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności Spółka zobowiązana jest do ponoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłaty przekształceniowej, w wysokości i przez okres czasu wskazany w Ustawie, z uwzględnieniem uprawnień Spółki jako przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 7 ust. 6a Ustawy. Obecnie w Spółce trwa analiza ewentualnego wpływu Ustawy na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

17. Dokonane korekty błędów podstawowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Nie dokonano korekt błędów podstawowych.

18. W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez Grupę działań mających na celu eliminację niepewności.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. deklaruje pewność, co do możliwości kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

19. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie dnia połączenia i zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie z innymi spółkami.

20. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy.

Skonsolidowane sprawozdanie za rok obrotowy 2018 sporządzane jest metodą pełną.

21. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Grupa Instal Kraków S.A. posiadała wymienione poniżej zobowiązania zabezpieczone majątkiem Grupy.

21.1. Instal Kraków S.A.

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, w wysokości łącznej 40 mln zł (z sublimitem do 30 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym).

Zabezpieczenie:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł ustanowiona na prawie do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, opisanych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- hipoteka umowna do kwoty 8.023.200 złotych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, obręb 27, jedn. ew. Kraków Podgórze oraz budynkach i urządzeniach znajdujących się na tej nieruchomości, a będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności, którą stanowią działki ewidencyjne o nr 12/22, 77/13, 77/15, 77/16 o łącznej powierzchni 0.9480 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/0082697/5.
- Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na nieruchomościach objętych hipoteką wskazaną w punktach a) i b).

2. Umowa ramowa o udzielenie gwarancji zawarta z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, z limitem na gwarancję w wysokości 65 mln zł.

Zabezpieczenie: Hipoteka kaucyjna do kwoty łącznie 37.000.000 zł, z podziałem na:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000.000 zł, ustanowiona w drugiej kolejności (po obciążeniu ustanowionym na rzecz PKO BP S.A. z tytułu Umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym), na prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie przy ul. Konstantego Brandla, o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz budynkach i urządzeniach położonych na tych gruntach, stanowiących odrębną własność, objętych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 7.000.000 zł ustanowiona na:

- przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204231/3,
 - przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204230/6,
- wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach.
- c. hipoteka umowna do kwoty 5.000.000 PLN - ustanowiona w trzeciej kolejności (po obciążeniach ustanowionych na rzecz PKO BP SA) - na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00232736/8.

21.2. Frapol Sp. z o.o.

1. Limit Kredytowy Wielocelowy w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 27,0 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka umowna łączna do kwoty stanowiącej 150% kwoty Limitu określonego w pkt.1, tj. 40,5 mln zł. ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 oraz KR1P/00181080/1 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia;
- zastaw rejestrowy na zapasach o wartości nie niższej niż 6,0 mln zł.;
- zastaw rejestrowy na środkach trwałych o wartości brutto 2,0 mln zł.

2. Kredyt inwestycyjny w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 10 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka zwykła w kwocie 10,0 mln zł. i hipoteka kaucyjna do kwoty 1,5 mln zł. ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 19.05.2018 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2017 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 2.185.650,00 zł, co daje 0,30 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 23.07.2018 roku. Wypłata dywidendy dokonana została w dniu 09.08.2018 roku.

23. Informacje dotyczące segmentów działalności.

MSSF 8 Segmenty operacyjne opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w dniu 30.11.2006 roku zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności i powinien być stosowany do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych rozpoczynających się od dnia 01.01.2009 roku.

Zarząd Spółki zgodnie z wymogami MSSF 8 dokonał identyfikacji segmentów operacyjnych w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Grupy klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną identyfikacją Grupa posiada sześć segmentów sprawozdawczych:

- Segment budowlano-montażowy jest obszarem działalności skierowanej przez Grupę Kapitałową głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych w systemie generalnego wykonawstwa lub jako podwykonawca. Działalność w tym obszarze prowadzą wszystkie spółki Grupy.

Przez Spółkę, główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. W systemie generalnego wykonawstwa (sporadycznie jako podwykonawca) realizuje ona kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych.

Frapol natomiast świadczy, w formie podwykonawstwa, usługi w zakresie montażu wyprodukowanych instalacji wentylacji i klimatyzacji, na rzecz podmiotów realizujących inwestycje w zakresie budowy budynków użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektów rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), obiektów przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie) oraz budownictwa mieszkaniowego. Nadto, podejmuje się generalnego wykonawstwa w zakresie realizacji inwestycji polegających na remoncie lub modernizacji istniejących instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

Z kolei BTH główne zadania realizuje w obszarze inwestycji z zakresu projektowania i wykonawstwa w zakresie usług budowlano-montażowych, związanych z instalacjami przemysłowymi oraz instalacjami sanitarnymi, w tym wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi (jako podwykonawca) oraz obiektów kubaturowych i wielkopowierzchniowych (jako generalny wykonawca). W ramach swojej działalności wykonuje również prace remontowe w systemach techniki wentylacyjnej oraz klimatyzacyjnej, a także świadczy inne usługi budowlane. Oferta kierowana jest do dwóch podstawowych grup klientów, to jest do instytucji publicznych i spółek Skarbu Państwa – poprzez udział w przetargach publicznych – regulowanych prawem zamówień publicznych (w szczególności uczelni wyższych, jednostek administracji publicznej, urzędów, jednostek służby publicznej (straż pożarna, policja, wojsko, szpitale, itp.) oraz do podmiotów prywatnych – wybranych przedsiębiorstw z różnych branż (handlowych, usługowych, przemysłowych).

- Segment deweloperski stanowi działalność, którą w ramach Grupy prowadzi Spółka. Instal Kraków realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe oraz zarządzanie i wynajem lub dzierżawę posiadanych nieruchomości.
- Segment zagraniczny obejmuje działalność dwóch spółek Grupy, to jest Instal Kraków oraz Frapol, polegającą na świadczeniu usług budowlano-montażowych poza granicami kraju. Na rynku niemieckim usługi realizowane są przez te spółki poprzez ich samodzielne oddziały z siedzibą w Moers. Prace wykonywane są w systemie podwykonawstwa. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Grupa oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji sanitarnych, w tym klimatyzacji i wentylacji oraz ogrzewania, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług obróbki mechanicznej odlewów żeliwnych.
- Segment produkcji lekkiej dotyczy Frapol i stanowi podstawowy profil działalności tej spółki Grupy. Produkcja obejmuje urządzenia i elementy takie jak centrale wentylacyjno-klimatyzacyjne, rekuperatory, zintegrowany system klimatyzacji pomieszczeń czystych, pompy ciepła, systemy oddymiania i przeciwpożarowe, regulacji przepływu powietrza, tłumiki, kanały i kształtki, kratki, nawiewniki, czerpnie, wyrzutnie, czy układy sterowania w zakresie central i systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Produkty

Frapol dedykowane są dla branży HVAC i mają zastosowanie zarówno w budynkach użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektach rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), pomieszczeniach o najwyższych wymaganiach higienicznych (szpitale, zakłady farmaceutyczne, sale operacyjne, pomieszczenia aseptyczne, laboratoria), obiektach przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie), jak i w budownictwie mieszkaniowym (domy energooszczędne i pasywne, lokale mieszkalne i niemieszkalne). Klientami są inwestorzy krajowi i zagraniczni, głównie realizujący duże inwestycje. Frapol prowadzi szereg badań nad rozwiązaniami zwiększającymi energooszczędność i bezpieczeństwo produktów, a także dostosowującymi je do wymagań klientów. W ramach działalności badawczo-rozwojowej, w okresie sprawozdawczym, zostały przeprowadzone, między innymi, badania ogniowe dla produktów przeciwpożarowych, badania central wentylacyjnych w zakresie kompatybilności elektromagnetycznej i właściwości mechanicznych, a także badania algorytmów antyzamrozeniowych rekuperatorów. Efektem prac badawczych jest opracowanie wielu innowacyjnych rozwiązań w zakresie wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych.

- Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności polegającej na wytwarzaniu przez Spółkę (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakłady produkcyjne Spółki, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami jej działalność budowlano-montażową. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712.
- Segment pozostałej działalności obejmuje usługi realizowane przez funkcjonujący w Spółce Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Techniczno-eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa oraz przez Pion Serwisowy Frapol, skierowane zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze działalności, Grupa prowadzi, między innymi, na terenie zakładów produkcyjnych Spółki, badania złączy spawanych oraz działalność szkoleniową, organizując kursy spawalnictwa oraz egzaminy spawaczy, pozwalające zdobyć wiedzę teoretyczną i praktyczną oraz umiejętności manualne, zdać egzamin i uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej, a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych Instal Kraków. Segment ten obejmuje również usługi serwisowe świadczone przez Frapol, w zakresie własnych instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz dodatkowo, na zlecenie podmiotów zarządzających budynkami użyteczności publicznej, w zakresie rozwiązań innych producentów.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Informacje dotyczące zysków lub strat oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych.

23.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	207 979	121 516	67 349	82 467	11 890	10 403	501 604
Sprzedaż na zewnątrz	207 979	121 516	66 170	72 614	8 599	9 676	486 554
Sprzedaż między segmentami	0	0	1 179	9 853	3 291	727	15 050
Zysk ze sprzedaży	3 770	31 137	1 701	5 289	-538	-951	40 408
Przychód z odsetek	837	0	75	26	1	1 140	2 079
Koszty odsetek	359	0	64	419	1	40	882
Zysk brutto	5 928	30 486	527	3 624	-460	170	40 274
Amortyzacja	215	51	145	2 063	313	1 059	3 846

23.2. Przychody i wyniki segmentów branżowych

(dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	166 393	100 269	74 994	64 904	13 087	8 602	428 250
Sprzedaż na zewnątrz	166 393	100 188	73 723	54 220	6 045	7 796	408 365
Sprzedaż między segmentami	0	81	1 271	10 684	7 043	807	19 885
Zysk ze sprzedaży	-1 759	22 263	-4 289	1 443	-148	585	18 096
Przychód z odsetek	28	0	110	0	0	306	445
Koszty odsetek	596	0	178	596	11	139	1 521
Zysk brutto	-3 228	22 661	-4 950	409	-77	-827	13 989
Amortyzacja	232	63	291	1 296	0	849	2 730

23.3. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

(w tys. zł)

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	83 896	212 704	19 483	50 969	6 794	22 092	395 938
Pasywa ogółem	83 896	212 704	19 483	50 969	6 794	22 092	395 938
Zobowiązania	46 395	17 558	8 988	27 934	425	9 118	110 418
Pozostałe pasywa	37 501	195 146	10 495	23 035	6 369	12 974	285 520
Nakłady w środki trwałe	283	14	53	1 969	48	860	3 227
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	6 986	556	921	2 233	687	5 578	16 961

23.4. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	90 208	206 577	25 034	44 305	8 784	19 468	394 376
Pasywa ogółem	90 208	206 577	25 034	44 305	8 784	19 468	394 376
Zobowiązania	64 258	6 355	9 280	23 189	579	8 099	111 760
Pozostałe pasywa	25 950	200 222	15 754	21 116	8 205	11 369	282 616
Nakłady w środki trwałe	223	18	22	4 845	56	326	5 490
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 364	2 431	141	0	-264	1 227	4 899

24. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

W 2018 roku Grupa nie odnotowała pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

25. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były podawane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych podawanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na roczne sprawozdanie finansowe.

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

26. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

27. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

28. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadził zespół biegłych rzeczoznawców sporządzając operat szacunkowy wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana została w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji. Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości odniesione są w rachunku zysków i strat. Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w nocie NS-8 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartość odpisów aktualizujących za 2018 rok przedstawione zostały w nocie NS-37 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresach bilansowych dokonuje się aktualizacji wartości zapasów biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów.

30. Informacje dotyczące leasingu**30.1. Frapol Sp. z o.o.**

Przedmiotem leasingu są maszyny i urządzenia.

Czas trwania poszczegółnej umowy wynosi odpowiednio:

- dla jednej maszyny 59 miesięcy, od 15.09.2014 roku do 15.08.2019 roku;

- dla dwóch maszyn 60 miesięcy, od 29.06.2016 roku do 15.05.2021 roku;
- dla czterech maszyn 59 miesięcy, od 30.12.2016 roku do 15.10.2021 roku;
- dla jednej maszyny 60 miesięcy, od 03.07.2017 roku do 15.07.2022 roku;
- dla kompletu czterech maszyn 60 miesięcy, od 21.07.2017 roku do 15.06.2022 roku.

Po upływie okresu leasingu maszyny i urządzenia mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę za kwotę 502,2 tys. zł. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach comiesięcznych od dnia zawarcia umów.

Podstawą do amortyzacji na dzień 31.12.2018 r. jest kwota 3.517 tys. zł.

Bilansowe zobowiązania leasingowe w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku	–	1.173 tys. zł
Od 1 roku do 5 lat	–	858 tys. zł
Powyżej 5 lat	–	brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia, a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2017 rok	2018 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	3 956	2 031
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	373	151
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	4 329	2 182

30.2. BTH Instalacje Sp. z o.o.

Przedmiotem leasingu są środki transportowe. Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

- dla dwóch samochodów 47 miesięcy, od 31.03.2015 roku do 15.01.2019 roku;
- dla jednego samochodu 35 miesięcy, od 11.12.2018 roku do 10.11.2021 roku.

Po upływie okresu leasingu samochody mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach miesięcznych.

Opłaty leasingowe w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Do 1 roku	–	34 tys. zł
Od 1 roku do 5 lat	–	134 tys. zł
Powyżej 5 lat	–	brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia a ich wartością bieżącą.

(dane w tys. zł)

	2017 rok	2018 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	53	168
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	4	5
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	57	273

31. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 25.04.2018 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych, spółki PRO AUDIT Kancelaria

Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 (raport bieżący 12/2018).

Z wybraną firmą audytorską w dniu 08.05.2018 roku została zawarta umowa obejmująca dwuletni okres trwania zlecenia badania, to jest przegląd jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przegląd skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku, a także badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 i 2019 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku wynosi 17 tys. zł netto (9,2 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2017 roku, przegląd dokonywany był przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2018 rok wynosi 37 tys. zł netto (25 tys. zł netto za 2017 rok, badanie dokonywane było przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.). Spółka nie jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Renata Motyka	Główny Księgowy	
---------------	-----------------	--

Podpisy Członków Zarządu

Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	