

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-03-2024	31-12-2024	31-03-2025
<b>1.</b>	<b>AKTYWA</b>	<b>431 690 584,49</b>	<b>446 028 736,78</b>	<b>428 037 405,55</b>
<b>1.1</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>204 452 758,30</b>	<b>237 312 579,23</b>	<b>236 578 360,76</b>
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	6 161 009,23	6 283 592,12	6 181 075,54
1.1.2	Wartości niematerialne	198 994,82	146 183,04	128 205,39
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	6 699 732,91	6 127 751,33	5 838 459,26
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	182 921 854,98	215 427 275,08	216 240 585,11
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 771 611,36	5 628 222,66	4 490 480,46
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	3 699 555,00	3 699 555,00	3 699 555,00
<b>1.2</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>227 045 577,04</b>	<b>208 546 157,30</b>	<b>191 289 044,54</b>
1.2.1	Zapasy	105 922 107,48	157 006 942,51	153 977 066,13
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 736 633,12	15 504 040,62	17 820 007,86
1.2.3	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	19 824 442,54	12 866 954,39	15 490 848,03
1.2.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	51 187 554,65	14 506 114,24	0,00
1.2.5	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 374 839,25	8 662 105,54	4 001 122,52
<b>1.3</b>	<b>AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>192 249,14</b>	<b>170 000,25</b>	<b>170 000,25</b>
<b>2.</b>	<b>PASYWA</b>	<b>431 690 584,49</b>	<b>446 028 736,78</b>	<b>428 037 405,55</b>
<b>2.1</b>	<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>331 599 187,72</b>	<b>342 284 735,65</b>	<b>353 146 878,67</b>
2.1.1	Kapitał podstawowy	7 285 500,00	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	10 080 150,00	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	314 233 537,72	324 919 085,65	335 781 228,67
<b>2.2</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>20 233 719,09</b>	<b>18 852 783,45</b>	<b>18 435 886,28</b>
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 848 516,95	9 602 440,07	9 488 939,13
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	471 742,00	508 866,00	508 866,00
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 264 341,88	1 132 086,00	989 751,87
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	5 229 945,40	4 742 106,12	4 629 995,39
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 419 172,86	2 867 285,26	2 818 333,89
<b>2.3</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>79 857 677,68</b>	<b>84 891 217,68</b>	<b>56 454 640,60</b>
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8 440 199,17	5 834 400,03	6 936 133,14
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 571 737,48	9 332 735,24	9 264 768,06
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	99 408,51	0,00	0,00
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	751 851,30	710 715,20	548 824,31
2.3.5	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	64 333 040,10	66 082 214,32	39 143 576,09
2.3.6	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	845 013,00	2 706 981,00	561 339,00
2.3.7	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	2 816 428,12	224 171,89	0,00

**Rachunek zysków i strat** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2024 31-03-2024	01-01-2025 31-03-2025
1.	Przychody ze sprzedaży	102 402 653,26	57 204 437,14
2.	Koszt własny sprzedaży	71 024 322,34	38 114 690,56
<b>3.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>31 378 330,92</b>	<b>19 089 746,58</b>
4.	Koszty sprzedaży	848 153,15	1 180 915,70
5.	Koszty ogólnego zarządu	4 770 931,53	4 788 664,60
6.	Pozostałe przychody operacyjne	109 658,01	503 916,89
7.	Pozostałe koszty operacyjne	62 981,58	177 690,05
<b>8.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>25 805 922,67</b>	<b>13 446 393,12</b>
9.	Przychody finansowe	1 110 724,60	199 984,96
10.	Koszty finansowe	69 961,05	44 102,83
10.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	36 489,63	36 224,97
<b>11.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>26 846 686,22</b>	<b>13 602 275,25</b>
12.	Podatek dochodowy	5 152 870,77	2 614 410,06
<b>13.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>	<b>21 693 815,45</b>	<b>10 987 865,19</b>
<b>14.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>21 693 815,45</b>	<b>10 987 865,19</b>

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2024 31-03-2024	01-01-2025 31-03-2025
1.	<b>ZYSK NETTO</b>	<b>21 693 815,45</b>	<b>10 987 865,19</b>
2.	<b>INNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>-71 924,31</b>	<b>-125 722,17</b>
2.1	<b>Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto</b>	<b>-71 924,31</b>	<b>-125 722,17</b>
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-71 924,31	-125 722,17
3.	<b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM</b>	<b>21 621 891,14</b>	<b>10 862 143,02</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2024 31-03-2024	01-01-2025 31-03-2025
<b>1.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>25 159 377,85</b>	<b>8 662 105,54</b>
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-18 517,46	-44 390,19
<b>3.</b>	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>-11 803 056,06</b>	<b>-4 705 373,21</b>
<b>3.1</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-21 448 710,65</b>	<b>-18 172 494,13</b>
3.1.1	Zysk (strata) netto	21 693 815,45	10 987 865,19
3.1.2	Korekty	-35 502 331,26	-24 284 479,32
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	5 152 870,77	2 614 410,06
3.1.2.2	Amortyzacja	492 421,61	506 278,51
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-5 837,59	-44 390,19
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-509 004,94	-254 457,04
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-133 235,99	90 018,85
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	2 189 892,86	891 431,80
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	16 524 750,97	3 029 876,38
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	-13 348 364,63	969 743,95
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-54 311 416,90	-29 133 231,57
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	8 520 086,94	-2 848 065,53
3.1.2.11	Inne korekty	-74 494,36	-106 094,54
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-7 640 194,84	-4 875 880,00
<b>3.2</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>10 856 339,33</b>	<b>13 766 573,52</b>
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	8 678,04	54 772,36
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-329 213,22	-118 407,75
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	0,00	0,00
3.2.4	Nabycie nieruchomości	-450 605,00	-842 304,03
3.2.5	Zbycie aktywów finansowych	42 611 381,40	14 373 953,07
3.2.6	Nabycie aktywów finansowych	-31 557 724,52	0,00
3.2.9	Wpływy z tytułu odsetek	573 822,63	298 559,87
<b>3.3</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<b>-1 210 684,74</b>	<b>-299 452,60</b>
3.3.1	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.3.2	Spląty kredytów i pożyczek	-901 238,23	0,00
3.3.4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-244 628,82	-255 349,77
3.3.5	Wypłaty z tytułu odsetek	-64 817,69	-44 102,83
<b>4.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>13 374 839,25</b>	<b>4 001 122,52</b>

**Zestawienie zmian w kapitale własnym** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>1.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 01-01-2025</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>324 919 085,65</b>	<b>342 284 735,65</b>
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	10 862 143,02	10 862 143,02
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	10 987 865,19	10 987 865,19
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-125 722,17	-125 722,17
<b>2.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31-03-2025</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>335 781 228,67</b>	<b>353 146 878,67</b>
L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>1.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 01-01-2024</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>292 611 646,58</b>	<b>309 977 296,58</b>
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	21 621 891,14	21 621 891,14
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	21 693 815,45	21 693 815,45
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-71 924,31	-71 924,31
<b>2.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31-03-2024</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>314 233 537,72</b>	<b>331 599 187,72</b>

## Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje o emitencie

#### 1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa pod firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Kraków (adres: 30-732 Kraków, ul. Konstantego Brandla 1).

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

Państwem rejestracji jest Polska. Sądem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Instal Kraków S.A. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 10.09.2001 roku pod numerem KRS: 0000042496.

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z).

#### 1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych (w tym budowy i modernizacji stacji uzdatniania wody i oczyszczalni ścieków), działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych.

### 2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Instal Kraków S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę wyceny historycznej, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.03.2025 roku, za okres pierwszego kwartału 2025 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2024 roku i za okres pierwszego kwartału 2024 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2024 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych, a informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

#### 2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

Nie dokonano zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

### 3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2025 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I kwartału 2025 roku średni kurs wyniósł 4,1848 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2025 roku, który wynosił 4,1839 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2024 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I kwartału 2024 roku średni kurs wyniósł 4,3211 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2024 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2024 roku, który wynosił 4,2730 EUR/PLN.

#### **4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie**

Wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych.

#### **5. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były prezentowane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych prezentowanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na bieżący okres śródroczny**

Podawane w poprzednich okresach sprawozdawczych zarówno śródrocznych jak i rocznych wartości szacunkowych kwot nie uległy istotnym zmianom, które mogłyby mieć znaczący wpływ na bieżący okres śródroczny.

#### **6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano, emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

#### **7. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) przez emitenta dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

Decyzje w przedmiocie dywidendy podejmuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało ono zwołane, w związku z tym samym decyzja co do wypłaty dywidendy za rok 2024 nie została podjęta.

#### **8. Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu objętego raportem, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu finansowym**

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu, a które mają wpływ na jego treść.

#### **9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki, w tym połączenia przedsięwzięć, objęcia lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi i inwestycjami długoterminowymi, restrukturyzacji, i zaniechania działalności**

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

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

W okresie I kwartału 2025 roku Spółka zawarła łącznie 32 umowy przedwstępne i deweloperskie oraz 54 umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2025 roku uwzględnia zawarcie 54 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali). Poniżej zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.03.2025 roku.

Tabela 1. Umowy przedwstępne i deweloperskie (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) w I kwartale

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie	
	I kwartał 2024 roku	I kwartał 2025 roku
Osiedle Podgaje etap II	-1	-
Mierzeja Wiślana etap I	-	-
Mierzeja Wiślana etap II	1	1
Mierzeja Wiślana etap III	18	30
Nowe Zabrze	-	1
<b>Suma</b>	<b>18</b>	<b>32</b>

Tabela 2. Umowy przenoszące własność w I kwartale

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność	
	I kwartał 2024 roku	I kwartał 2025 roku
Osiedle Podgaje etap II	3	-
Mierzeja Wiślana etap I	1	1
Mierzeja Wiślana etap II	147	-
Mierzeja Wiślana etap III	-	51
Nowe Zabrze	-	2
<b>Suma</b>	<b>151</b>	<b>54</b>

**11. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe**

W pierwszym kwartale 2025 roku istotny pozytywny wpływ na wynik finansowy Spółki miały umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, w większości wynikające z zawartych w 2024 roku umów deweloperskich dotyczących III etapu "Osiedla Mierzeja Wiślana".

**12. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.**

W I kwartale 2025 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca;
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.

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

- Instal Kraków S.A.;
- Frapol Spółka z o.o.

**13. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych**

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2025.

**14. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki**

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przysługuje Akcjonariuszom wskazanym w poniższym zestawieniu.



Tabela 3. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% głosów na WZ Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 849	9,76%	3 509 049	30,08%
Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 058 237	28,25%	2 058 237	17,64%
Esaliens	1 257 435	17,26%	1 257 435	10,78%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalcuków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)	601 011	8,25%	601 011	5,15%

#### 14.1. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji, z uwzględnieniem zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela 4. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za 2024 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2025 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	0		0

**15. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta**

Na dzień 31.03.2025 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

**16. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta**

Spółka oraz jednostki od niej zależne nie zawierały z podmiotami powiązanymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach ich zwykłej działalności.

**17. 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 jest znacząca**

W I kwartale 2025 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W I kwartale 2025 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2024 roku poziom należności warunkowych zmniejszył się o kwotę 10.155 tys. zł, do poziomu 28.023 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji zmniejszył się w tym okresie o kwotę 3.178 tys. zł, do poziomu 38.490 tys. zł.

**20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących**

**20.1. Rezerwy**

Tabela 5. Zmiana stanu rezerw (dane w tys. zł)

Pozycje	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Zmniejszenia (z tytułu):	4 218	1 948
- odroczonego podatku dochodowego	2 779	305
- świadczeń pracowniczych	1 258	1 340
- pozostałe	181	303
Zwiększenia (z tytułu):	6 346	2 860
- odroczonego podatku dochodowego	2 717	326
- świadczeń pracowniczych	3 581	2 441
- pozostałe	48	93

**20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tabela 6. Zmiana stanu aktywów tytułu odroczonego podatku dochodowego (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2024	31.03.2025
Rozwiązane	1 301	346
Zawiązane	1 114	480

**20.3. Odpisy aktualizujące**

Tabela 7. Wartość odpisów aktualizujących (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2024	31.03.2025
Odwrócone	168	544
Dokonane	0	2

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

Tabela 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2025
Papiery wartościowe	0

Tabela 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2025
Lokaty (lokaty mBank)	4 001
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	

**22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing**

Koszt amortyzacji w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

Tabela 10. Koszty amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2024	31.03.2025
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	20	20
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	32	37
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	209	198
Inne środki trwałe	0	0
Suma	261	255

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

Tabela 11. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2024	31.03.2025
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	5 094	5014
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	287	181

Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	1 319	644
Inne środki trwałe	0	0
Suma	6 700	5 838

## 22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

Tabela 12. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	36	36
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwjętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0	0
Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	245	255
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0	0

## 22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

Z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych rozpoznawania umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony, lub określony, zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z maksymalnym 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez zastrzeżonych istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

## 22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

Tabela 13. Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2024	31.03.2025
do 1 miesiąca	0	55
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	13	185
od 3 miesięcy do 1 roku	739	309
od 1 roku do 5 lat	1 238	425
powyżej 5 lat	3 992	4 205

## 22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

Będący w trakcie realizacji i sprzedaży etap IV osiedla Mierzeja Wiślana (207 lokali mieszkalnych) stanowił będzie źródło przychodów począwszy od III kwartału 2025 roku (planowane pozwolenie na użytkowanie umożliwiające przenoszenie własności). W najbliższym kwartale wpływ na wynik w Segmencie deweloperskim będzie miała sprzedaż III etapu w/w inwestycji, sprzedaż lokali w ramach inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrze oraz planowana do uruchomienia w II kwartale 2025 roku sprzedaż w ramach I etapu inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie. Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku mieszkaniowym, która może ulec poprawie po pierwszej, po długim czasie, obniżce stóp procentowych, a która w ocenie Spółki powinna pozytywnie wpłynąć na decyzje potencjalnych nabywców mieszkań.