

2026

**Sprawozdanie finansowe
Instal Kraków S.A.
za I kwartał 2026 roku
wraz z informacjami dodatkowymi**



Sprawozdanie z sytuacji finansowej (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-03-2025	31-12-2025	31-03-2026
1.	AKTYWA	428 037 405,55	421 785 518,26	438 354 739,18
1.1	AKTYWA TRWAŁE	236 578 360,76	243 412 874,19	243 972 302,56
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	6 181 075,54	5 284 468,01	5 187 994,15
1.1.2	Wartości niematerialne	128 205,39	142 511,00	120 374,70
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	5 838 459,26	5 963 541,45	5 863 567,37
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	216 240 585,11	223 142 216,40	223 394 620,72
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 490 480,46	5 180 582,33	5 706 190,62
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	3 699 555,00	3 699 555,00	3 699 555,00
1.2	AKTYWA OBROTOWE	191 289 044,54	178 064 752,02	194 145 360,70
1.2.1	Zapasy	153 977 066,13	135 801 279,15	141 669 887,16
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 820 007,86	16 124 313,28	13 912 695,01
1.2.3	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	15 490 848,03	8 182 935,31	7 053 852,90
1.2.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	5 951 148,41	24 403 369,19
1.2.5	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 001 122,52	12 005 075,87	7 105 556,44
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	170 000,25	307 892,05	237 075,92
2.	PASYWA	428 037 405,55	421 785 518,26	438 354 739,18
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	353 146 878,67	365 246 899,92	371 602 667,88
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	335 781 228,67	347 881 249,92	354 237 017,88
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	18 435 886,28	20 705 594,25	20 521 077,44
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 488 939,13	10 450 298,40	10 604 917,99
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	508 866,00	466 815,00	466 815,00
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	989 751,87	1 600 726,13	1 530 564,51
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	4 629 995,39	4 826 441,73	4 804 360,74
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 818 333,89	3 361 312,99	3 114 419,20
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	56 454 640,60	35 833 024,09	46 230 993,86
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 936 133,14	6 815 488,58	7 537 138,97
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 264 768,06	2 806 828,00	2 530 933,99
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	1 035,75
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	548 824,31	731 093,25	666 349,36
2.3.5	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 143 576,09	22 587 670,80	33 890 985,79
2.3.6	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	561 339,00	1 783 733,00	1 074 983,00
2.3.7	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	0,00	1 108 210,46	529 567,00

Rachunek zysków i strat (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2025 31-03-2025	01-01-2026 31-03-2026
1.	Przychody ze sprzedaży	57 204 437,14	41 433 747,11
2.	Koszt własny sprzedaży	38 114 690,56	27 716 686,46
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	19 089 746,58	13 717 060,65
4.	Koszty sprzedaży	1 180 915,70	1 464 280,30
5.	Koszty ogólnego zarządu	4 788 664,60	5 451 989,73
6.	Pozostałe przychody operacyjne	503 916,89	1 477 810,87
7.	Pozostałe koszty operacyjne	177 690,05	538 276,54
8.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	13 446 393,12	7 740 324,95
9.	Przychody finansowe	199 984,96	214 232,85
10.	Koszty finansowe	44 102,83	66 614,47
10.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	36 224,97	40 281,89
11.	ZYSK (STRATA) BRUTTO	13 602 275,25	7 887 943,33
12.	Podatek dochodowy	2 614 410,06	1 608 617,59
13.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	10 987 865,19	6 279 325,74
14.	ZYSK (STRATA) NETTO	10 987 865,19	6 279 325,74

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2025 31-03-2025	01-01-2026 31-03-2026
1.	ZYSK NETTO	10 987 865,19	6 279 325,74
2.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	-125 722,17	76 442,24
2.1	Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	-125 722,17	76 442,24
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-125 722,17	76 442,24
3.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	10 862 143,02	6 355 767,98

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2025 31-03-2025	01-01-2026 31-03-2026
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	8 662 105,54	12 005 075,87
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-44 390,19	-18 602,26
3.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-4 705 373,21	-4 918 121,70
3.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-18 172 494,13	13 699 695,71
3.1.1	Zysk (strata) netto	10 987 865,19	6 279 325,74
3.1.2	Korekty	-24 284 479,32	9 583 117,97
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochowego	2 614 410,06	1 608 617,59
3.1.2.2	Amortyzacja	506 278,51	454 527,96
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-44 390,19	-18 602,28
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-254 457,04	-97 830,97
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	90 018,85	-172 103,85
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	891 431,80	375 594,76
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	3 029 876,38	-5 868 608,01
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	969 743,95	2 394 759,98
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-29 133 231,57	10 347 671,18
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	-2 848 065,53	550 438,95
3.1.2.11	Inne korekty	-106 094,54	8 652,66
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-4 875 880,00	-2 162 748,00
3.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	13 766 573,52	-18 343 150,75
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	54 772,36	187 221,31
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-118 407,75	-38 954,00
3.2.3	Nabycie nieruchomości	-842 304,03	-252 404,32
3.2.4	Zbycie aktywów finansowych	14 373 953,07	5 938 210,08
3.2.5	Nabycie aktywów finansowych	0,00	-24 330 539,01
3.2.6	Wpływy z tytułu odsetek	298 559,87	153 315,19
3.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-299 452,60	-274 666,66
3.3.1	Kredyty i pożyczki	0,00	1 035,75
3.3.2	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-255 349,77	-220 218,19
3.3.3	Wypłaty z tytułu odsetek	-44 102,83	-55 484,22
4.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	4 001 122,52	7 105 556,44

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
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2026	7 285 500,00	10 080 150,00	347 881 249,91	365 246 899,90
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	6 355 767,98	6 355 767,98
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	6 279 325,74	6 279 325,74
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	76 442,24	76 442,24
2.	STAN NA DZIEŃ 31-03-2026	7 285 500,00	10 080 150,00	354 237 017,88	371 602 667,88
L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2025	7 285 500,00	10 080 150,00	324 919 085,65	342 284 735,65
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
2.	STAN NA DZIEŃ 31-03-2025	7 285 500,00	10 080 150,00	335 781 228,67	353 146 878,66

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. Sędem 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 rodzajami 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 oraz usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych.

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 2025 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 31.03.2026 roku, za okres pierwszego kwartału 2026 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2025 roku i za okres pierwszego kwartału 2025 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2025 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 2025 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 2026 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 2026 roku średni kurs wyniósł 4,2419 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2026 roku, który wynosił 4,2894 EUR/PLN.

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 za I kwartał 2025 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2025 roku, który wynosił 4,1839 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2025 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2025 roku, który wynosił 4,2267 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 decyzja co do wypłaty dywidendy z zysku za rok 2025 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 2026 roku Spółka zawarła łącznie 68 umów przedwstępnych i deweloperskich oraz 40 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2026 roku uwzględnia zawarcie 40 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Poniżej zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.03.2026 roku.

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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie	
	I kwartał 2025 roku	I kwartał 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap I	-	-
Mierzeja Wiślana etap II	1	4
Mierzeja Wiślana etap III	30	6
Mierzeja Wiślana etap IV	-	55
Nowe Zabrze	1	3
Suma	32	68

Tabela 2. Umowy przenoszące własność w I kwartale

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność	
	I kwartał 2025 roku	I kwartał 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap I	1	-
Mierzeja Wiślana etap II	-	4
Mierzeja Wiślana etap III	51	1
Mierzeja Wiślana etap IV	-	31
Nowe Zabrze	2	4
Suma	54	40

W dniu 28.01.2026 roku Spółka zawarła umowę, na mocy której spółka „Mikoś-Budownictwo” sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie przyjęła do kompleksowego wykonania Etap B3 inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie, który stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami A1, A2, A3 wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.07.2027 roku, natomiast wartość umowy określona została na ryczałtową kwotę 26,45 mln złotych netto, bez prawa do waloryzacji (RB2/2026).

W dniu 06.02.2026 roku Spółka zawarła ze spółką Quatrihub sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w Niepołomicach o łącznej powierzchni 4,3582 ha. Zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga zaistnienia szeregu zdarzeń o charakterze prawnym i faktycznym. Zarówno Spółce jak i kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej, na warunkach w niej wskazanych. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 20,2 mln złotych netto (RB3/2026).

Nadto, Spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym, położonych w Dąbrowie Górniczej, o łącznej powierzchni 3,2717 ha. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 7,25 mln złotych netto. Zarówno Spółce jak i kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, na warunkach w niej wskazanych. Zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga zaistnienia szeregu zdarzeń o charakterze prawnym i faktycznym, przy czym w przypadku ziszczenia się tych warunków i zawarcia umowy przyrzeczonej, jej wpływ na wynik nie będzie istotny, zaś sama umowa, zarówno wymieniona powyżej umowa przedwstępna, jak i ewentualna umowa przyrzeczona, nie są znaczące dla działalności Spółki.

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

W pierwszym kwartale 2026 roku największy wpływ na wynik finansowy Spółki miały umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, wynikające z zawartych umów deweloperskich w ramach II-IV etapu "Osiedla Mierzeja Wiślana" w Krakowie oraz inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu.

Na wysokość przychodów w segmencie budowlano-montażowym istotny wpływ miał trwający niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki i związana z tym duża konkurencja w procesie pozyskania zamówień na ich wykonanie ze strony podmiotów oferujących ceny i przyjęcie ryzyk nieakceptowalnych przez Spółkę. Na wynik netto w przedmiotowym segmencie wpłynęło rozliczenie wynikające z korzystnego dla Spółki ugodowego zakończenia

sądowego sporu o zapłatę należności przez zamawiającego publicznego, w ramach jednego ze zrealizowanych przez Spółkę kontraktów, i związane z tym odwrócenie odpisów aktualizujących te należności oraz rozwiązanie zawiązanych rezerw na łączną kwotę 1.306 tys. zł.

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

W I kwartale 2026 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 2026.

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. małżeństwo Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwo Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwo Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwo Magdaleny i Witolda Kowalczyków, e. Tomasz Kucharczyk, f. Petre Manzelov z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, g. Iwona Religa, h. Valkan Vitekov, i. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowana pod numerem KRS 0000133288), j. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowana na Cyprze pod numerem HE 326141), k. Marcin Sadlej, l. Maria Rascheva,	653 021	8,96%	653 021	5,60%

m. Dukat Fundacja Rodzinna (zarejestrowana pod numerem RFR 2689)				
--	--	--	--	--

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:

Tabela 4. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za 2025 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2026 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	1 900		1 900
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Paweł Ożga	Członek Zarządu	20		20
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 31.03.2026 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 jednostka od niej zależna nie zawierały z podmiotami powiązanymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach 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 2026 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 2026 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 31.12.2025 roku poziom należności warunkowych zwiększył się o kwotę 451 tys. zł, do poziomu 24.461 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji zmniejszył się w tym okresie o kwotę 3.299 tys. zł, do poziomu 22.638 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących**20.1. Rezerwy**

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

Pozycje	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2026 do 31.03.2026
Zmniejszenia (z tytułu):	1 948	2 342
- odroczonego podatku dochodowego	305	640
- świadczeń pracowniczych	1 340	1 356
- pozostałe	303	346
Zwiększenia (z tytułu):	2 860	2 683
- odroczonego podatku dochodowego	326	605
- świadczeń pracowniczych	2 441	2 078
- pozostałe	93	0

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	31.03.2025	31.03.2026
Zmniejszenie	346	650
Zwiększenie	480	462

20.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	31.03.2025	31.03.2026
Odwrócone	544	1 213
Dokonane	2	307

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

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

Pozycje	31.03.2026
Papiery wartościowe	24 403

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

Pozycje	31.03.2026
Lokaty (lokaty mBank)	7 106
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	31.03.2025	31.03.2026
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	20	20
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	37	37
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	198	176
Inne środki trwałe	0	0
Suma	255	233

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	31.03.2025	31.03.2026
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	5 014	4 934
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	181	35
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	644	895
Inne środki trwałe	0	0
Suma	5 838	5 864

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 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2026 do 31.03.2026
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	36	40
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. 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 MSSF 16. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 (c) MSSF 16	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	255	220
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	31.03.2025	31.03.2026
do 1 miesiąca	55	71
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	185	199
od 3 miesięcy do 1 roku	309	397
od 1 roku do 5 lat	425	629
powyżej 5 lat	4 205	4 175

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 leasingowych 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 sprzedaży etap IV „Osiedla Mierzeja Wiślana” w Krakowie stanowił będzie główne źródło przychodów w najbliższym kwartale 2026 roku. Wpływ na wynik w Segmencie deweloperskim będzie miała także sprzedaż lokali w ramach inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu oraz ukończonego I etapu (16 lokali mieszkalnych) a w perspektywie sięgającej IV kwartału także będącego w trakcie realizacji II etapu (124 lokale mieszkalne) inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie (planowane oddanie do użytkowania w IV kwartale br.). Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku mieszkaniowym, która uległa niewielkiej poprawie po kolejnej obniżce stóp procentowych. Popyt na lokale mieszkalne jest nadal osłabiony, przy czym odnotować należy, że w odniesieniu do oferty Spółki istotnie wzrósł w ujęciu r/r (liczba zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich w I kwartale 2026 roku jest o ponad 100% wyższa niż w I kwartale 2025 roku).

W segmencie budowlano-montażowym trwający niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki i związana z tym duża konkurencja w procesie pozyskiwania zamówień na ich wykonanie ze strony podmiotów oferujących ceny i przyjęcie ryzyk nieakceptowalnych przez Spółkę wpłynie, w perspektywie co najmniej najbliższych kwartałów, negatywnie na budowę portfela zleceń i osiągane przychody w segmencie.

Podobnie w segmencie zagranicznym, spadek liczby zleceń wynikający z ograniczenia inwestycji budowlanych w Niemczech, szczególnie nowych, wzrostu stóp procentowych oraz wysokiej ostrożności inwestorów prywatnych i

instytucjonalnych wpłynie negatywnie na wysokość i stabilność przychodów działalności realizowanej przez Oddział Spółki w Niemczech.