

# 2025

**Jednostkowe sprawozdanie  
finansowe Instal Kraków S.A.  
za III kwartał 2025 roku  
wraz z informacją dodatkową**

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

L.p.	Nazwa	31-12-2024	30-09-2025
<b>1.</b>	<b>AKTYWA</b>	<b>446 028 736,78</b>	<b>437 990 487,78</b>
<b>1.1</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>237 312 579,23</b>	<b>237 671 165,08</b>
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	6 283 592,12	5 838 204,00
1.1.2	Wartości niematerialne	146 183,04	132 359,49
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	6 127 751,33	5 911 026,96
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	215 427 275,08	216 692 018,45
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 628 222,66	5 398 001,18
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	3 699 555,00	3 699 555,00
<b>1.2</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>208 546 157,30</b>	<b>200 149 322,45</b>
1.2.1	Zapasy	157 006 942,51	151 742 845,65
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 504 040,62	25 445 126,74
1.2.3	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	12 866 954,39	9 077 637,40
1.2.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 506 114,24	0,00
1.2.5	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 662 105,54	13 883 712,66
<b>1.3</b>	<b>AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>170 000,25</b>	<b>170 000,25</b>
<b>2.</b>	<b>PASYWA</b>	<b>446 028 736,78</b>	<b>437 990 487,78</b>
<b>2.1</b>	<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>342 284 735,65</b>	<b>349 980 880,33</b>
2.1.1	Kapitał podstawowy	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	324 919 085,65	332 615 230,33
<b>2.2</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>18 852 783,45</b>	<b>20 540 205,72</b>
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 602 440,07	10 923 318,10
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	508 866,00	508 866,00
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 132 086,00	942 968,80
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	4 742 106,12	4 751 531,27
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 867 285,26	3 413 521,55
<b>2.3</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>84 891 217,68</b>	<b>67 469 401,73</b>
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5 834 400,03	4 276 637,30
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 332 735,24	4 051 366,35
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	267 363,15
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	710 715,20	649 679,21
2.3.5	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	66 082 214,32	56 962 938,22
2.3.6	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 706 981,00	866 035,00
2.3.7	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	224 171,89	395 382,50

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

L.p.	Nazwa	01-07-2024 30-09-2024	01-01-2024 30-09-2024	01-07-2025 30-09-2025	01-01-2025 30-09-2025
1.	Przychody ze sprzedaży	31 547 291,20	169 325 014,64	47 298 730,57	152 214 294,19
2.	Koszt własny sprzedaży	25 057 696,47	118 979 045,08	23 545 955,39	97 639 953,08
<b>3.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>6 489 594,73</b>	<b>50 345 969,56</b>	<b>23 752 775,18</b>	<b>54 574 341,11</b>
4.	Koszty sprzedaży	1 059 509,42	3 106 360,23	1 382 610,67	4 107 307,63
5.	Koszty ogólnego zarządu	4 824 496,96	18 343 355,10	9 661 626,79	19 685 776,90
6.	Pozostałe przychody operacyjne	291 343,96	430 273,93	913 236,32	1 833 840,04
7.	Pozostałe koszty operacyjne	44 580,95	251 961,47	436 344,62	1 150 456,66
<b>8.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>852 351,36</b>	<b>29 074 566,69</b>	<b>13 185 429,42</b>	<b>31 464 639,96</b>
9.	Przychody finansowe	441 762,75	2 815 361,01	67 687,34	936 562,90
10.	Koszty finansowe	43 682,68	238 957,05	54 833,52	149 221,60
10.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	36 393,30	109 276,23	36 224,97	108 674,91
<b>11.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>1 250 431,43</b>	<b>31 650 970,65</b>	<b>13 198 283,24</b>	<b>32 251 981,26</b>
12.	Podatek dochodowy	212 522,47	5 950 020,27	2 586 622,67	6 334 224,74
<b>13.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>	<b>1 037 908,96</b>	<b>25 700 950,38</b>	<b>10 611 660,57</b>	<b>25 917 756,52</b>
<b>14.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>1 037 908,96</b>	<b>25 700 950,38</b>	<b>10 611 660,57</b>	<b>25 917 756,52</b>

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

L.p.	Nazwa	01-07-2024 30-09-2024	01-01-2024 30-09-2024	01-07-2025 30-09-2025	01-01-2025 30-09-2025
1.	<b>ZYSK NETTO</b>	<b>1 037 908,96</b>	<b>25 700 950,38</b>	<b>10 611 660,57</b>	<b>25 917 756,52</b>
2.	<b>INNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>-47 316,19</b>	<b>-57 502,18</b>	<b>32 116,47</b>	<b>-7 861,84</b>
2.1	<b>Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto</b>	<b>-47 316,19</b>	<b>-57 502,18</b>	<b>32 116,47</b>	<b>-7 861,84</b>
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-47 316,19	-57 502,18	32 116,47	-7 861,84
3.	<b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM</b>	<b>990 592,77</b>	<b>25 643 448,20</b>	<b>10 643 777,04</b>	<b>25 909 894,68</b>

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

L.p.	Nazwa	01-01-2024 30-09-2024	01-01-2025 30-09-2025
<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	-3 405,91	-4 625,24
<b>3.</b>	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>-5 931 426,01</b>	<b>5 216 981,88</b>
<b>3.1</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-20 018 352,14</b>	<b>-8 055 365,95</b>
3.1.1	Zysk (strata) netto	25 700 950,38	25 917 756,52
3.1.2	Korekty	-35 568 107,44	-27 118 829,76
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	5 950 020,27	6 334 224,74
3.1.2.2	Amortyzacja	1 492 285,03	1 521 505,72
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-11 347,06	-4 625,24
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 791 660,37	-806 875,93
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	264 688,80	56 730,99
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	-2 363 144,16	-7 028 248,82
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	-38 987 695,91	5 264 096,86
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	-2 687 645,50	-7 869 918,63
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-16 226 290,38	-28 627 735,80
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	19 895 508,99	3 960 527,60
3.1.2.11	Inne korekty	-102 827,15	81 488,75
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-10 151 195,08	-6 854 292,71
<b>3.2</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>34 178 027,70</b>	<b>13 933 536,51</b>
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	30 848,78	140 812,99
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-844 152,40	-224 803,96
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	-3 299,00	-47 779,75
3.2.4	Nabycie nieruchomości	-26 822 660,75	-1 264 743,37
3.2.5	Zbycie aktywów finansowych	111 103 570,54	14 373 953,07
3.2.6	Nabycie aktywów finansowych	-52 251 157,22	0,00
3.2.8	Wpływy z tytułu dywidendy i udziały w zyskach	487 652,12	613 731,85
3.2.9	Wpływy z tytułu odsetek	2 477 225,63	342 365,68
<b>3.3</b>	<b>Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<b>-20 091 101,57</b>	<b>-661 188,68</b>
3.3.1	Kredyty i pożyczki	0,00	267 363,15
3.3.2	Spląty kredytów i pożyczek	-980 025,72	0,00
3.3.3	Wydatki z tytułu dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 213 750,00	0,00
3.3.4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-724 108,47	-779 330,23
3.3.5	Wypłaty z tytułu odsetek	-173 217,38	-149 221,60
<b>4.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>19 231 357,73</b>	<b>13 883 712,66</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	25 909 894,68	25 909 894,68
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	25 917 756,52	25 917 756,52
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-7 861,84	-7 861,84
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-18 213 750,00	-18 213 750,00
<b>2.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 30-09-2025</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>332 615 230,33</b>	<b>349 980 880,33</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	25 643 448,20	25 643 448,20
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	25 700 950,38	25 700 950,38
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-57 502,18	-57 502,18
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-18 213 750,00	-18 213 750,00
<b>2.</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 30-09-2024</b>	<b>7 285 500,00</b>	<b>10 080 150,00</b>	<b>300 041 344,78</b>	<b>317 406 994,78</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 30.09.2025 roku, za okres pierwszych trzech kwartałów 2025 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2024 roku i za okres pierwszych trzech kwartałów 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-III kwartału 2025 roku średni kurs wyniósł 4,2365 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2025 roku, który wynosił 4,2692 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-III kwartału 2024 roku średni kurs wyniósł 4,3022 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2024 roku, który wynosił 4,2791 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**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 27.06.2025 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2024 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 18.213.750 zł, co stanowi 2,50 zł na każdą akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 27.08.2025 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 14.11.2025 roku. Dywidenda została wypłacona w całości w terminie.

#### **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.

#### **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 trzech pierwszych kwartałów 2025 roku Spółka zawarła łącznie 128 umów przedwstępnych i deweloperskich oraz 122 umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w tym okresie uwzględnia zawarcie 122 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Poniżej zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2025 roku.



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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie			
	III kwartał 2024 roku	I-III kwartał 2024 roku	III kwartał 2025 roku	I-III kwartał 2025 roku
Osiedle Podgaje etap II	0	2	0	0
Mierzeja Wiślana etap I	0	2	0	0
Mierzeja Wiślana etap II	0	2	0	1
Mierzeja Wiślana etap III	37	97	3	43
Mierzeja Wiślana etap IV	0	0	46	68
Nowe Zabrze	2	2	9	16
<b>Suma</b>	<b>39</b>	<b>105</b>	<b>58</b>	<b>128</b>

Tabela 2. Umowy przenoszące własność

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność			
	III kwartał 2024 roku	I-III kwartał 2024 roku	III kwartał 2025 roku	I-III kwartał 2025 roku
Osiedle Podgaje etap II	0	6	0	0
Mierzeja Wiślana etap I	1	2	0	1
Mierzeja Wiślana etap II	0	166	1	1
Mierzeja Wiślana etap III	0	0	17	92
Mierzeja Wiślana etap IV	0	0	14	14
Nowe Zabrze	0	0	4	14
<b>Suma</b>	<b>1</b>	<b>174</b>	<b>36</b>	<b>122</b>

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

Najistotniejszy wpływ na wyniki w okresie sprawozdawczym miał proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w ramach III i IV etapu osiedla Mierzeja Wiślana w Krakowie oraz inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu. Jednocześnie jednak, w związku z pogorszoną koniunkturą na rynku mieszkaniowym, liczba umów przenoszących własność (122) była mniejsza w stosunku do wysokiej liczby przekazania w analogicznym okresie 2024 roku (174), będącej jeszcze skutkiem popytu w 2023 roku wynikającego z uruchomienia programu „Bezpieczny kredyt 2%” (okoliczności opisane w raporcie rocznym za 2023 rok (Sprawozdanie Zarządu pkt. 14).

W segmencie budowlano-montażowym, na spadek przychodów w ujęciu r/r istotny wpływ ma 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. Jednocześnie wpływ na wynik w przedmiotowym segmencie miało rozwiązanie rezerwy opisanej w punkcie 8 Not objaśniających do rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024 (zawiązanej w kwocie 5.181.500 zł z powodu opóźnienia w realizacji kontraktu budowlanego), w związku ze skutecznym i pozytywnym zakończeniem działań mających na celu poniesienie odpowiedzialności umownej w jak najniższym stopniu.

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

W III 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

Akcionariusz	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, m. Dukat Fundacja Rodzinna (zarejestrowana pod numerem RFR 2689)	653 021	8,96%	653 021	5,60%

**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 I półrocze 2025 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2025 roku
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	0		0
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 30.09.2025 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 III 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 III 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 12.773 tys. zł, do poziomu 25.406 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji zmniejszył się w tym okresie o kwotę 13.207 tys. zł, do poziomu 28.461 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 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zmniejszenia (z tytułu):	15 050	18 408
- odroczonego podatku dochodowego	5 813	3 893
- świadczeń pracowniczych	8 583	8 589
- pozostałe	654	5 926
Zwiększenia (z tytułu):	12 542	11 326
- odroczonego podatku dochodowego	5 669	3 839
- świadczeń pracowniczych	6 642	7 032
- pozostałe	231	455

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

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

Pozycje	30.09.2024	30.09.2025
Rozwiązane	4 215	3 342
Zawiązane	3 198	1 968

**20.3. Odpisy aktualizujące**

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

Pozycje	30.09.2024	30.09.2025
Odwrócone	299	14 878
Dokonane	0	434

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

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

Pozycje	30.09.2025
Papiery wartościowe	0

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

Pozycje	30.09.2025
Lokaty	13 884
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	30.09.2024	30.09.2025
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	60	60
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	95	112
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	614	626
Inne środki trwałe	0	0
Suma	769	798

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	30.09.2024	30.09.2025
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	5 054	4 974
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	222	110
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	1 010	827
Inne środki trwałe	0	0
Suma	6 286	5 911

## 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 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	109	109
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 wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	724	779
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

miesiący), 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	30.09.2024	30.09.2025
do 1 miesiąca	64	78
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	214	242
od 3 miesięcy do 1 roku	481	330
od 1 roku do 5 lat	623	563
powyżej 5 lat	4 214	4 188

### 22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

Zgodnie z MSSF 16 leasingiem zostały objęte prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długo-terminowy 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

W najbliższym kwartale, wpływ na wynik w segmencie deweloperskim będzie miała sprzedaż III i IV etapu osiedla „Mierzeja Wiślana” w Krakowie, a także sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu oraz I etapu inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie. Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku pierwotnym nieruchomości, która uległa niewielkiej poprawie po kolejnej obniżce stóp procentowych. Popyt na lokale mieszkalne jest nadal osłabiony, przy czym w odniesieniu do oferty Spółki wzrósł w ujęciu r/r (liczba zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich po III kwartałach 2025 roku jest o ponad 20% wyższa niż w analogicznym okresie 2024 roku).