

Dodatkowe informacje objaśniające do sprawozdania finansowego za 2013 rok

1. Informacje o instrumentach finansowych

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2013 roku pozycja długoterminowych aktywów finansowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2012 roku i wynosiła 4.453 tys. zł. Na pozycję tą składały się długoterminowe aktywa dostępne do sprzedaży - akcje stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz służące poszerzeniu współpracy w zakresie realizowanych kontraktów.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozycja krótkoterminowych aktywów finansowych wzrosła z 38.964 tys. zł na koniec 2012 roku do kwoty 69.021 tys. zł. na koniec 2013 roku. Wzrost tych aktywów wynika głównie z wysokich wpływów ze sprzedaży lokali na realizowanej przez Spółkę działalności deweloperskiej.

1.3. Instrumenty finansowe

Rodzaj instrumentu finansowego (według wartości bilansowej)	Wartość na dzień 31.12.2013	Wartość na dzień 31.12.2012
A) Inne aktywa finansowe		
Udziały i akcje	4 453 tys. zł	4 453 tys. zł
B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (lokaty)		
Inne środki pieniężne (bez środków w kasie)	41 266 tys. zł	13 790 tys. zł
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	22 099 tys. zł	25 092 tys. zł
C) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS, przeznaczone do obrotu		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	5 656 tys. zł	747 tys. zł
Nieruchomości inwestycyjne	31 976 tys. zł	37 699 tys. zł
wycena instrumentów wbudowanych w kontrakty budowlane	0	0
wycena forwardów i opcji	0	0
D) Pożyczki udzielone i należności finansowe		

Należności z tytułu dostaw i usług	56 905 tys. zł	50 284 tys. zł
Pozostałe aktywa finansowe	3 031 tys. zł	1 647 tys. zł
E) Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS		
wycena instrumentów wbudowanych w kontrakty budowlane	0	0
wycena forwardów i opcji	48 tys. zł	107 tys. zł
F) Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Kredyty	3 196 tys. zł	2 980 tys. zł
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 891 tys. zł	35 474 tys. zł
Pozostałe zobowiązania finansowe	9 704 tys. zł	9 773 tys. zł

W zaprezentowanych powyżej danych finansowych wartość godziwa nie odbiega od wartości bilansowej.

za rok 01.01.2013 - 31.12.2013 (tys. zł)	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Pożyczki i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Przychody/koszty z tytułu odsetek			1 553		48
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych				-73	-240
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących					
Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-49				
Zyski/straty z tytułu sprzedaży					
Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązania					298
Razem	-49		1 553	-73	106

za rok 01.01.2012 - 31.12.2012 (tys. zł)	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Pożyczki i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Przychody/koszty z tytułu odsetek			2 230		106
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych				-44	-420
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących				3 382	
Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	49				
Zyski/straty z tytułu sprzedaży					
Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązania					191
Razem	49		2 230	3 338	-123

Instal Kraków S.A. w 2013 roku dokonywał transakcji walutowych FORWARD w celu ograniczenia ryzyka walutowego związanego z zakupem urządzeń (za które płatność następuje w EUR) na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów.

Na dzień bilansowy Instal Kraków S.A. posiadał otwarte transakcje forward na zakup EUR na kwotę 800 tys. EUR z rozliczeniem od stycznia do kwietnia 2014 roku.

1.4. Kaucje na należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności przypada na okres powyżej 12 miesięcy są dyskontowane, a ich wpływ wyniósł odpowiednio:

	2013 rok	2012 rok
Dyskonto kaucji na należności		
Zwiększenie wyniku	0,5 tys. zł	32 tys. zł
Zmniejszenie przychodów ze sprzedaży	0	0
Zwiększenie przychodów finansowych	0,5 tys. zł	32 tys. zł
Dyskonto kaucji na zobowiązania		
Zwiększenie wyniku	-243 tys. zł	38 tys. zł
Zmniejszenie kosztów operacyjnych	298 tys. zł	191 tys. zł
Zwiększenie kosztów finansowych	55 tys. zł	229 tys. zł
Zwiększenie wyniku na sprzedaży	298 tys. zł	191 tys. zł

1.5. Instrumenty finansowe – 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. Spółka posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Spółki 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 kredytowe

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego 10-cio milionowego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym.

Według stanu na dzień 31.12.2013 roku Spółka nie posiadała zadłużenia kredytowego w ramach w/w limitu.

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 Spółkę zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych

może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2013 roku stanowiły niewielki (3,5%) udział w pozycji zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2014 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 punkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

c) Ryzyko walutowe

W spółce występuje ryzyko walutowe. Jednak w związku z zakończeniem w 2010 roku kontraktów budowlanych, współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2013 roku, podobnie jak w 2012 roku utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Spółka prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto jest zabezpieczane.

Spółka posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Spółka dokonując hedingu naturalnego przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia wysokości osiągniętych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki.

Prognozowany na 2014 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę wydatków nad przychodami EUR. Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą 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 mogłoby wynieść do 300 tys. złotych.

d) Ryzyko płynności

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Spółka 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. Spółka uważa, że największą niepewnością obarczona jest działalność związana z budową osiedli mieszkaniowych, gdyż wiąże się to trudnym do przewidzenia popytem na nowe mieszkania, długimi cyklami od rozpoczęcia budowy do zakończenia sprzedaży a także dlatego, że jest to kapitałochłonna działalność. Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą popytu na nowe mieszkania. W przypadku znacznego zmniejszenia się zainteresowania nowobudowanymi mieszkaniami, może okazać się konieczne zmniejszenie cen sprzedaży mieszkań, a co za tym idzie, zmniejszenie wysokości osiągniętych marż. Budowa pochłania istotne środki finansowe. Spółka korzysta ze środków własnych, wpływów ze sprzedaży mieszkań i kredytów bankowych. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności spółki.

1.6. Zobowiązania finansowe według daty płatności

(dane w tys. zł)

Stan na 31.12.2013 roku	na żądanie	poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	powyżej 5 lat	Suma
Oprocentowane kredyty		3 196				3 196
Inne zobowiązania finansowe (forward)		48				48
Z tytułu dostaw i usług		33 377	3 813	4 701		41 891
Z tytułu wynagrodzeń		2 762				2 762
Pozostałe zobowiązania		14 053				14 053
Suma		53 436	3 813	4 701		61 950

(dane w tys. zł)

Stan na 31.12.2012 roku	na żądanie	poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	powyżej 5 lat	Suma
Oprocentowane kredyty		2 980				2 980
Inne zobowiązania finansowe (forward)		107				107
Z tytułu dostaw i usług		24 910	8 419	2 145		35 474
Z tytułu wynagrodzeń		2 825				2 825
Pozostałe zobowiązania		6 201				6 201
Suma		37 023	8 419	2 145		47 587

1.7. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe

(dane w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Należności warunkowe	34 949	26 206
- w tym od jednostek powiązanych		
2. Zobowiązania warunkowe	72 501	53 476
- w tym wobec jednostek powiązanych		
3. Inne		

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta.

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 Instal Kraków S.A. oraz raportach bieżących Spółki.

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

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

Na dzień 31.12.2013 roku Spółka 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 Spółka nie przewiduje 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; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego.

Łączna suma poniesionych przez Instal Kraków S.A. nakładów inwestycyjnych na środki trwałe i wartości niematerialne wynosiła w 2013 roku 1 152 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 1 – 1,5 mln zł.

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

Koszty wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby wyniosły w 2013 roku 1.400 tys. zł.

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

W 2013 roku Spółka nie zawierała z podmiotami powiązanymi transakcji dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań. Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2013 roku stanowiły jedynie transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

7. Dane liczbowe, dotyczące jednostek powiązanych o wzajemnych należnościach i zobowiązaniach, kosztach i przychodach z wzajemnych transakcji oraz inne dane niezbędne do sporządzenia sprawozdania finansowego.

Wzajemne należności i zobowiązania na dzień 31.12.2013 roku wobec jednostek powiązanych wynosiły 258 tys. zł.

Koszty i przychody z wzajemnych transakcji z jednostkami powiązanymi wynosiły w 2013 roku 4 821 tys. zł.

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

W 2013 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

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

Przeciętne zatrudnieniu w Spółce emitenta za 2013 rok kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	2013 rok	2012 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	169	175
Pracownicy umysłowi – kraj	124	163
Eksport	402	425
RAZEM	695	763

10. 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 menadżerskiej, 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 wydłużyło okres jego realizacji do końca 2014 roku. Program Menadżerski premiuje Zarząd w przypadku gdy Grupa Kapitałowa osiągnie skonsolidowany zysk netto na poziomie co najmniej 2,5 mln zł.

W 2013 roku w rachunku zysków i strat ujęto odpis na program menadżerski w wysokości 1.378 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.

11. 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 osoby.

W 2013 roku Instal Kraków S.A. 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 osoby.

12. 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.

Osoby zarządzające Instal Kraków S.A. (dane w tys. zł).

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	1.850	182
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	825	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	826	
Jan Szybiński	Członek Zarządu	827	120
Andrzej Bartela	Prokurent	209	
Andrzej Strojny	Prokurent	655	43
ŁĄCZNIE		4.537	345

Osoby nadzorujące Instal Kraków S.A. (dane w tys. zł).

Imię i nazwisko	Grupa	W Spółce Instal Kraków S.A.	W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Jacek Motyka	Przewodniczący Rady Nadzorczej	112	0
Andrzej Kowalski	V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	88	0
Piotr Wężyk	Sekretarz Rady Nadzorczej	88	0
Władysław Krakowski	Członek Rady Nadzorczej	88	0
Dariusz Mańko	Członek Rady Nadzorczej	88	0
Grzegorz Pilch	Członek Rady Nadzorczej.	88	0
ŁĄCZNIE		552	0

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

W sprawozdaniu finansowym za 2013 rok nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

14. 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 sprawozdanie finansowe za 2013 rok.

15. 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.

16. 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 Instal Kraków S.A. przypadają na okres charakteryzujący się wskaźnikiem inflacji poniżej 20% w skali roku. Z tego względu korekta sprawozdań finansowych za lata poprzednie w stosunku do stanu bazowego (31.12.2013 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na obraz Spółki.

17. 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 sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2012.

17.1. Nowe standardy, interpretacje oraz modyfikacje istniejących standardów wydanych przez RMSR, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.

- MSR 32 „Instrumenty finansowe prezentacja”
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
- MSR 27 „Podmioty inwestycyjne”

Według szacunków Jednostki przyjęcie powyższych standardów, interpretacji oraz zmian do standardów nie miałyby istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowego, gdyby zostały zastosowane przez Jednostkę na koniec okresu sprawozdawczego.

17.2. Proponowane zmiany do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później, z możliwością ich wcześniejszego zastosowania.

- MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

- MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
- MSSF 8 „Segmenty operacyjne”
- MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”
- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
- MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”
- MSR 12 „Podatek dochodowy”
- MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”
- MSR 36 „Utrata wartości aktywów”

18. 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.

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

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

20. 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.

21. 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.

Jednostkę stowarzyszoną wycenia się wg metody praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

22. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Instal Kraków S.A. posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone majątkiem Spółki:

1. Kredyt odnawialny w rachunku bieżącym w PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków w wysokości 10 mln zł.

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.

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

Zabezpieczenie: Hipoteka kaucyjna do kwoty łącznie 30.000.000 zł, z podziałem na:

- a. 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.
- b. hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 5.000.000 zł ustanowiona na:
 - nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, obręb ewidencyjny 104 Podgórze, o powierzchni 1.631 m², objętych księgą wieczystą KR1P/00350332/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
 - prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie w rejonie ul. Domagały, obręb ewidencyjny 104 Podgórze, o powierzchni 28.905 m², opisaną księgą wieczystą KR1P/00341251/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
 - prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny 104 Bieżanów, o powierzchni 2.881 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KR1P/00452984/9,
 - 1/10000 udziału w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w rejonie ul. Domagały, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny 104 Bieżanów, o powierzchni 19.225 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KR1P/00273123/7.

23. 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 18.05.2013 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2012 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 1.457.100,00 zł, co daje 0,20 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 03.07.2013 roku. Wypłata dywidendy dokonana została w dniu 06.08.2013 roku.

24. 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 spółki, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Spółki klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną identyfikacją Spółka posiada cztery segmenty sprawozdawcze:

Produkcja podstawowa – podstawowy profil działalności w ramach produkcji podstawowej to usługi budowlano-montażowe oraz projektowanie. Realizujemy kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć inwestycyjnych oraz remontowych w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, technologii i instalacji dla oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji gazowych (gazów technicznych, medycznych i gazu ziemnego, sprężonego powietrza), instalacji wentylacji i klimatyzacji, instalacji elektrycznych, automatyki i aparatury kontrolno-pomiarowej, produkcji i montażu konstrukcji stalowych, hal, estakad, kominów, robót izolacyjnych i antykorozyjnych, produkcji przemysłowej urządzeń oraz elementów wyposażenia instalacji, obiektów kubaturowych w tym zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz z ich wyposażeniem.

Działalność deweloperska – obejmuje sprzedaż zrealizowanych na własnych nieruchomościach za pomocą własnych środków finansowych projektów deweloperskich z zakresu budownictwa mieszkaniowego, jak również wynajem posiadanych nieruchomości. W zakresie tego segmentu znajduje się również zarządzanie nieruchomościami (gruntami) które nie są zakwalifikowane zgodnie z MSR 2 jako zapasy, tylko stanowią nieruchomości inwestycyjne bez aktualnie zdefiniowanego przeznaczenia i utrzymywane są ze względu na prognozowany wzrost ich wartości i wyceniane są zgodnie z MSR 40.

Rynek Niemiecki – na rynku niemieckim Spółka posiada samodzielny oddział w Moers. Firma wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie na rynku inwestycyjnym oferuje na terenie Niemiec, jako jedna z wiodących firm w swojej branży, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

Pozostałe działalności – obejmują działalności Spółki nieprzypisane do wyodrębnionych segmentów sprawozdawczych. Należą do nich produkcja przemysłowa (wykonawstwo wymiennikowni, kotłowni tradycyjnych i kontenerowych, stacji uzdatniania wody, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania spalin, wszystkich instalacji technologicznych i sanitarnych, konstrukcji stalowych, elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających, zabezpieczeń antykorozyjnych oraz izolacji termicznych), usługi produkcyjne realizowane poprzez Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Utrzymania Ruchu oraz Głównego Spawalnika (wynajem środków sprzętowo-transportowych, bieżące naprawy elektronarzędzi oraz sprzętu spawalniczego, prowadzenie szkoleń oraz egzaminów kwalifikacyjnych spawaczy, wykonywanie badań złączy spawanych w laboratorium spawalniczym Spółki, kursy spawalnictwa oraz egzaminy sprawdzające, badania niszczące oraz nieniszczące złączy spawanych, odbiór jakościowy wyrobów (zbiorniki ciśnieniowe, konstrukcje stalowe), działalność handlowa w ograniczonym zakresie i przy niewielkich obrotach.

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

Przychody i wyniki segmentów branżowych

Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku	Produkcja Podstawowa	Działalność Deweloperska	Niemcy	Nieprzypisane działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	159 130	48 517	71 987	25 745	305 378
Sprzedaż na zewnątrz	159 130	47 292	71 987	20 960	299 368

Sprzedaż między segmentami	0	1 225	0	4 785	6 010
Zysk ze sprzedaży	2 935	12 076	3 708	-1 480	17 240
Przychód z odsetek	0	0	29	1 804	1 833
Koszty odsetek	1 153	0	104	19	1 276
Zysk brutto	-757	12 476	3 296	98	15 113
Podatek dochodowy	240	-3 958	-684	-31	-4 433
Zysk netto	-517	8 518	2 612	67	10 680
Amortyzacja	157	32	0	1 225	1 414

Okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 roku	Produkcja Podstawowa	Działalność Deweloperska	Niemcy	Nieprzypisane działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	194 630	57 355	70 820	18 380	341 185
Sprzedaż na zewnątrz	194 630	56 212	70 820	13 235	334 897
Sprzedaż między segmentami	0	1 143	0	5 145	6 288
Zysk ze sprzedaży	3 442	13 901	3 203	-1 201	19 345
Przychód z odsetek	1	0	0	2 306	2 307
Koszty odsetek	10	10	91	76	187
Zysk brutto	4 144	14 341	2 829	-644	20 671
Podatek dochodowy	825	2 855	607	-128	4 159
Zysk netto	3 319	11 487	2 222	-516	16 512
Amortyzacja	119	26	192	1 232	1 569

Instal Kraków S.A. w 2013 roku realizował sprzedaż dla kilkudziesięciu inwestorów. W przypadku żadnego z nich wartość sprzedaży nie przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem.

Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Stan na 31.12.2013 roku	Produkcja Podstawowa	Działalność deweloperska	Niemcy	Pozostałe działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	68 631	143 253	22 873	30 378	265 135
Pasywa ogółem	68 631	143 253	22 873	30 378	265 135

Zobowiązania	50 178	840	13 082	7 555	71 654
Pozostałe pasywa	18 453	142 413	9 791	22 824	193 481

Nakłady w środki trwałe	413	0	0	739	1 152
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	108	26	408	1 618	2 161

Stan na 31.12.2012 roku	Produkcja Podstawowa	Działalność deweloperska	Niemcy	Pozostałe działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	66 066	128 762	16 202	24 663	235 693
Pasywa ogółem	66 066	128 762	16 202	24 663	235 693
Zobowiązania	43 019	1 133	7 138	6 075	57 365
Pozostałe pasywa	23 047	127 629	9 064	18 588	178 328

Nakłady w środki trwałe	22	0	339	384	744
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	1 494	208	338	3 303	5 343

25. 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 2013 roku Spółka 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.

26. 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 istotnym zmianom które mogłyby mieć istotny wpływ na bieżący rok obrotowy.

27. 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.

28. 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.

29. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.

(w tys. zł)

	31.12.2013 rok	31.12.2012 rok
1. Stan na bilans otwarcia	37 699	26 145
a) zwiększenia (z tytułu)	9 699	19 014
- zakup	9 598	17 413
- wycena	101	1 601
b) zmniejszenia (z tytułu)	15 422	7 460
- przeniesienie na towary	15 369	6 914
- wycena	53	546
2. Stan na bilans zamknięcia	31 976	37 699

30. Informacje o należnościach i zobowiązaniach dotyczących produkcji budowlano-montażowej.

Wartość brutto należności za prace budowlano-montażowe wyniosła 27.059 tys. zł, natomiast wartość brutto zobowiązań z tytułu prac budowlano-montażowych wyniosła 35.715 tys. zł.

31. Informacje o długoterminowych kontraktach budowlanych.

Zestawienie danych dotyczących aktualnie wycenianych długoterminowych kontraktów z tytułu robót budowlano-montażowych według stanu na dzień 31.12.2013 roku.

1. Koszt wytworzenia wycenianych umów o budowę	177.573 tys. zł
2. Przychody zafakturowane na wycenianych umowach	194.587 tys. zł
3. Przypis przychodu według stopnia zaawansowania z wycenionych umów	4.283 tys. zł
4. Odpis przychodu według stopnia zaawansowania z wycenianych umów	-9.704 tys. zł

32. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartość odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości ujęte w rachunku zysków i strat za 2013 rok przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

	31.12.2013 rok	31.12.2012 rok
1. Odpis na należności	566	6 031
2. Odpis na zapasy	315	3
3. Suma odpisów	881	6 034

Wskazane w pkt 1 i 2 odpisy ujęte zostały w pozostałych kosztach operacyjnych w pozycji aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wartość odwróconych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości ujęte w rachunku zysków i strat za 2013 rok przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

	31.12.2013 rok	31.12.2012 rok
1. Odwrócenie odpisu na należności	7 560	2 662
2. Odwrócenie odpisu na zapasy	3	6
3. Odwrócenie odpisu na wartość udziałów		
4. Suma odpisów (1+2)	7 563	2 668

Wskazane odpisy ujęte zostały w pozycji pozostałych przychodach operacyjnych w pozycji inne przychody operacyjne.

Jako przyczyny istotnych odwróceń odpisów należy wymienić zapłatę należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych w 2013 roku.

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
1. Należności od jednostek powiązanych			
2. Należności od pozostałych jednostek	72 834	12 898	59 936
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek roku	66 323	19 892	46 431
Stan na koniec roku, w tym:	60 665	12 898	47 767
- nieprzeterminowane	43 681	4	43 677
- przeterminowane	16 984	12 894	4 090
- do 1 miesiąca	608		608
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	1 906		1 906
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	1 647	71	1 576
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	398	398	
- powyżej 1 roku	12 425	12 425	
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy			
Stan na początek roku	3 831		3 831
Stan na koniec roku	9 137		9 137
c) należności z tyt. innych podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych			
Stan na początek roku	720		720
Stan na koniec roku, w tym:	246		246
- nieprzeterminowane	246		246

d) inne należności			
Stan na początek roku	926		926
Stan na koniec roku, w tym:	2 786		2 786
- nieprzeterminowane	2 786		2 786
3.Należności z tytułu podatku bieżącego	0		

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

(w tys. zł)

Rodzaj zapasów	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Razem
Wartość brutto					
31.12.2012	3 401	7 633	45 313	11 256	67 603
31.12.2013	3 312	22 254	21 524	25 213	72 303
Odpisy aktualizujące					
31.12.2012	303	4 500			4 803
Zwiększenia			315		315
Zmniejszenia	3				3
Wykorzystanie		823			823
31.12.2013	300	3 677	315		4 292
31.12.2012	3 098	3 133	45 313	11 256	62 800
31.12.2013	3 012	18 577	21 209	25 213	68 011

33.Zapasy według okresów zalegania, stan na 31.12.2013 roku

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w miesiącach			Razem
	0-12	13-24	powyżej 24	
Materiały (brutto)	3 012	300		3 312
Odpisy aktualizujące		300		300
Materiały (netto)	3 012	0		3 012
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	22 254			22 254
Odpisy aktualizujące	3 677			3 677
Półprodukty i produkty w toku (netto)	18 577			18 577
Produkty gotowe (brutto)	685	20 839*		21 524

Odpisy aktualizujące	315		315
Produkty gotowe (netto)	375	20 839*	21 209
Towary (brutto)	25 213		25 213
Odpisy aktualizujące	0		0
Towary (netto)	25 213		25 213

**dotyczy działalności deweloperskiej w ramach normalnego cyklu produkcji*

34. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 15.04.2013 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, spółki Polinvest-Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukasiewicza 1, numer uprawnień KIBR 1806. (Raport bieżący 15/2013).

Z wybranym podmiotem w dniu 24.06.2013 roku została zawarta umowa obejmująca przegląd jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2013 roku, oraz badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2013 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2013 roku wynosi 9,2 tys. zł netto (9,2 tys. zł netto za I półrocze 2012 roku, przeglądu dokonywany był przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2013 rok wynosi 25 tys. zł netto (25 tys. zł netto za 2012 rok, badanie dokonywane było przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.). Spółka nie jest związana z Polinvest-Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.