

Sprawozdanie z działalności

Instal Kraków S.A.

w 2013 roku

1. Dane ogólne o emitencie

Nazwa	Instal Kraków Spółka Akcyjna
Skrócona nazwa	Instal Kraków S.A.
Siedziba	ul. Konstantego Brandla 1 30 – 732 Kraków, Polska
Numery telekomunikacyjne	tel. (012) 653 23 47, 652 21 01 fax. (012) 653 21 97
Statystyczny numer identyfikacyjny (REGON)	350564042
Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP)	679-008-54-87
Czas trwania Spółki	Zgodnie z § 6 Statutu czas trwania Spółki jest nieograniczony.

2. Historia Spółki

W 1992 r. Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych Instal w Krakowie istniejące od 1950 roku zostało postawione w stan likwidacji w celu prywatyzacji i na mocy aktu notarialnego w dniu 17 kwietnia 1992 roku powołano Instal Kraków Sp. z o. o., w celu przejęcia mienia likwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. Założycielami Spółki byli pracownicy przedsiębiorstwa państwowego.

W dniu 18 stycznia 1996 roku umowa leasingu została przekształcona w umowę sprzedaży zawartą pomiędzy Skarbem Państwa, a Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 30 maja 1998 roku podjęto uchwałę o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o. o. w Spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna, a 31 lipca 1998 roku spółka została wpisana do rejestru handlowego jako Spółka Akcyjna.

Dnia 19 września 1998 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na którym podjęto m. in. uchwałę o emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D w ilości 2.500.000 o wartości nominalnej 1 zł skierowanych do inwestora finansowego, a także zadecydowało o podjęciu działań w celu wprowadzenia akcji Spółki do publicznego obrotu papierami wartościowymi na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

W dniu 01.12.1998 r. Prospekt Emisyjny Instal Kraków S.A. został złożony w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd wraz z wnioskiem o dopuszczenie akcji spółki do obrotu publicznego. Pierwsze notowanie akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych miało miejsce 28 kwietnia 1999 roku. Cena akcji w momencie debiutu wyniosła 4,50 zł. Od tego czasu notowania Instal Kraków S.A. ulegały wahaniom dochodząc w szczycie hossy w 2007 roku maksymalnie do 48,30 zł, by na dzień 31.12.2013 roku osiągnąć kurs 19,93 zł.

3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

3.1. 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.
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot współzależny.

3.2. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.,
- Frapol Spółka z o.o.
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

3.3. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte wyceną praw własności:

- Biprowumet Sp. z o.o.

4. Działalność gospodarcza emitenta

Przychody netto ze sprzedaży Spółki w 2013 roku wyniosły 299.368 tys. zł, i były o 10,6% niższe od przychodów uzyskanych w 2012 roku, które wyniosły 334.897 tys. zł. Zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2013 roku wyniósł 10.680 tys. zł, i był niższy w porównaniu do zysku netto wypracowanego w 2012 roku o 35%.

5. Informacje o podstawowych produktach i towarach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem w sprzedaży ogółem.

Sprzedaż Instal Kraków S.A. realizowana jest w następujących obszarach działalności:

- produkcja podstawowa (w tym eksport usług budowlano - montażowych);
- działalność deweloperska;
- produkcja przemysłowa;
- dzierżawa posiadanego majątku.

Instal Kraków S.A. jest przedsiębiorstwem działającym w branży budowlanej, które specjalizuje się w wykonywaniu oraz montażu instalacji w obiektach przemysłowych, komunalnych i ochrony zdrowia. Podstawowy przedmiot działalności emitenta zgodnie ze statutem według PKD został zaprezentowany we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, pkt. 1.

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001; PN-EN ISO 14001; PN-N 18001 oraz wymaganiami AQAP 2120:2009.

Poniżej przedstawiona została charakterystyka poszczególnych sfer działalności.

5.1. Produkcja podstawowa

Podstawowy profil działalności w ramach produkcji podstawowej to usługi budowlano-montażowe w kraju i za granicą oraz projektowanie.

Instal Kraków S.A. wraz ze spółkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową, której potencjał pozwala prowadzić kompleksową realizację budowy zakładów przemysłowych i obiektów budowlanych pod „klucz”.

W oparciu o najnowsze technologie, posiadany potencjał oraz środki techniczno-sprzętowe Grupa 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.

Zatrudnieni w Spółce pracownicy posiadają wysokie kwalifikacje, duże doświadczenie zawodowe oraz wymagane Prawem Budowlanym uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Spółka podtrzymuje tradycje zawodowe oraz dobrą markę naszej firmy poprzez wielobranżowe/wielopłaszczyznowe szkolenia i kursy, zdobywanie nowych uprawnień i certyfikatów oraz wdrażanie nowoczesnych technologii.

Dzięki temu marka Instal Kraków S.A. jest jednoznacznie rozpoznawalna w budownictwie oraz kojarzona jest z wysoką jakością, rzetelnością oraz nowoczesnością świadczonych usług.

W bieżącym roku realizowane były roboty w zakresie:

- kompleksowe wykonanie stacji uzdatniania wody;
- kompleksowe wykonanie oczyszczalni ścieków;
- instalacji przemysłowych w sektorze energetycznym;
- instalacji sieciowych takich jak: wodociągi, kanalizacje sanitarne i deszczowe, przepompownie, hydrofornie;
- instalacji wentylacji i klimatyzacji;
- obiektów kubaturowych użyteczności publicznej.

Zakres działania Spółki obejmuje nie tylko teren Polski, ale również rynek niemiecki.

Na rynku niemieckim firma posiada samodzielny oddział w Moers. Firma wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie na krajowym i zagranicznym 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;
- prace spawalnicze.

Wieloletnimi partnerami Instal Kraków S.A. są inwestorzy niemieccy, dla których realizowane były między innymi, hotele, szpitale, zakłady przemysłowe, zakłady spożywcze.

Realizowane przez Spółkę w tym okresie ważniejsze zadania to:

Nazwa zadania	Zamawiający
Przebudowa bazy paliw i remont zbiorników na paliwo płynne w kompleksie wojskowym w Niedźwiedziu	Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Krakowie
Aglomeracja Kórnik: Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Borówcu	AQUANET S.A.
Beztlenowa stabilizacja osadów z wykorzystaniem biogazu na terenie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Zduńskiej Woli	MPWiK w Zduńskiej Woli
Budowa oczyszczalni ścieków w Przyszowicach dla Projektu nr POIS.01.01.00-00-056/08 pn.: Kanalizacja sanitarna wraz z oczyszczalnią ścieków w Gminie Gierałtowice współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności	PGK Sp. z o.o.
SUW Maczki - modernizacja ogrzewania zakładu	GPW Katowice SA
Przebudowa budynku B przy ul. Gazowej w Krakowie wraz z budową Sali Obsługi Klienta z infrastrukturą biurową dla potrzeb Gazowni Krakowskiej	PGNiG S.A. W-WA UL.KRUCZA 6/14
Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków Centrum w Dąbrowie Górniczej	PWiK DĄBROWA GÓRNICZA
Wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazanie do eksploatacji układu odpopielania zewnętrznego i sorbentu w ramach odbudowy mocy wytwórczych w PKE S.A. - Budowa bloku energetycznego o mocy 50 MW pracującego w skojarzeniu w ZEC Bielsko-Biała EC1	Tauron Wytwarzanie S.A.
Zaprojektowanie, wykonanie, uruchomienie, przeprowadzenie ruchu próbnego i przekazania do eksploatacji układu gospodarki olejowej w ZEC Bielsko-Biała	Tauron Wytwarzanie S.A.
Zaprojektowanie, wykonanie, uruchomienie i przekazanie do eksploatacji komina w ZEC Bielsko-Biała	Tauron Wytwarzanie S.A.

SUW Maczki – Modernizacja Filtrów Pośpiesznych	GPW Katowice SA
Rozbudowa oczyszczalni ścieków w Nowym Targu	Gmina Miasto Nowy Targ
Instalacja Suszenia Osadów na terenie oczyszczalni ścieków w Żywcu	MPWiK Sp. z o.o. Żywiec
Rozbudowa oczyszczalni ścieków w Bielawie	Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Dzierżoniów
Rozbudowa stacji zlewnej Ob.2 w oczyszczalni ścieków Płaszów II	MPWiK Sp. z o.o. Kraków
Wykonanie i przekazanie do eksploatacji zakładowych sieci wodociągowych (wody surowej, pitnej, ppoż.) wraz z pompownią ppoż. oraz wykonanie i przekazanie do eksploatacji estakad zbiorczych wraz z rurociągami w ramach odbudowy mocy wytwórczych w TAURON Wytwarzanie S.A. - Budowa bloku energetycznego o mocy 50 MW w ZEC Bielsko-Biała EC1	Tauron Wytwarzanie S.A.
Przebudowa Oczyszczalni Ścieków Śródmieście - Hermetyzacja Obiektów - Zabrze	Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
Przebudowa oczyszczalni ścieków ZAGÓRZE w Sosnowcu - etap II	Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu Sp. z o.o.
Modernizacja gospodarki wodno-ściekowej w Gliwicach - II etap - Modernizacja Stacji Uzdatniania Wody Łabędy	Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach
Rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków oraz uzyskanie pozwolenia na jej eksploatację i użytkowanie w miejscowości Wola Dalsza, Gmina Białobrzegi	Łańcucki Zakład Komunalny
Rozbudowa i modernizacja stacji uzdatniania wody przy ul. Cichej w Skarżysku - Kamiennej - Kontrakt 01	MPWiK Sp. z o.o. Skarżysko-Kamienna
Modernizacja systemu dezynfekcji wody pitnej w ZUW Raba (ultrafiolet)	MPWiK Sp. z o.o. Kraków
Modernizacja (przebudowa i rozbudowa) Oczyszczalni Ścieków w Czechowicach-Dziedzicach	Przedsiębiorstwo Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. Czechowice - Dziedzice
Budowa stacji odbioru osadów z czyszczenia kanalizacji miejskiej zlokalizowanej na terenie OŚ Płaszów w Krakowie	MPWiK Sp. z o.o. Kraków
Przebudowa Oczyszczalni Ścieków Radocha II w Sosnowcu – Etap III	RPWiK w Sosnowcu S.A.
Modernizacja gospodarki osadowej, gazowej i energetycznej Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Kucharach k/Kalisza - część II	Spółka Wodno-Ściekowa PROSNA w Kaliszu

Budowa przepompowni wody obiegowej dla Wydziału P-1	Fabryka Taśm Transportowych Wolbrom S.A.
Modernizacja oczyszczalni ścieków Prawy Brzeg w Koninie w ramach projektu Rozbudowa i modernizacja systemu kanalizacji miasta Konin	PWiK Sp. z o.o. w Koninie
Budowa kanałów spalin, wentylatorów wspomagających w ramach budowy Instalacji Odsiarczania Spalin (IOS IV) dla mocy ok. 800 MWe (dla bloków 200 MW nr 1 - 8) w Enea Wytwarzanie S.A.	ENEA Wytwarzanie S.A. z siedzibą w Świerżach Górnych, Kozienice
Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. w zakresie obiektu w Krakowie.	EDF Polska S.A. w Warszawie
Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. w zakresie obiektu Elektrownia Wrocław	Zespół Elektrowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. we Wrocławiu

5.2. Działalność deweloperska

W 2006 roku Instal Kraków S.A. rozpoczął działalność w branży deweloperskiej. Pierwszą realizowaną i zakończoną w 2008 roku inwestycją deweloperską była budowa „Osiedla Śliczna” zlokalizowanego przy ul. Ślicznej w Krakowie. Inwestycja, o powierzchni użytkowej 19.515 m², o znakomitej lokalizacji i dogodnej komunikacji, składała się z czterech, 9-cio kondygnacyjnych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami i podziemnymi miejscami parkingowymi, usytuowanych na terenie o powierzchni ok. 1,5 ha, w śródmiejskiej części Krakowa. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się korty tenisowe i ogródki działkowe, a w niedalekiej odległości atrakcyjny i obszerny Park Lotników Polskich z terenami spacerowymi oraz drogami rowerowymi. Lokale wykończone są w podwyższonym standardzie deweloperskim – parapety z konglomeratu marmurowego, drzwi wewnątrz klatkowe antywłamaniowe, indywidualne opomiarowanie, wentylacja mechaniczna, a dźwigi osobowe ułatwiają komunikację z każdego piętra budynku do poziomu garażu podziemnego gdzie znajdują się miejsca postojowe.

Kolejną inwestycją, której realizację I etapu w 2007 roku rozpoczął Instal Kraków S.A. jest budowa „Osiedla Nowy Przewóz” przy ulicy Przewóz w Krakowie. I etap inwestycji – obejmujący obszar ok. 2,0 ha - składał się z zespołu czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, o urozmaiconej zabudowie tarasowej, o powierzchni użytkowej 24.626 m² w tym wydzielonego pawilonu handlowo – usługowego o powierzchni ponad 1.256 m². W podziemnej kondygnacji budynków znajdują się garaże, miejsca postojowe i komórki lokatorskie dostępne z każdej kondygnacji za pomocą nowoczesnych dźwigów osobowych. Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania dwóch budynków ze 143 lokalami mieszkalnymi i z pawilonem handlowo - usługowym nastąpiło 8 września 2009 roku. Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania kolejnych dwóch budynków mieszkalnych ze 159 lokalami mieszkalnymi, garażami i podziemnymi miejscami postojowymi nastąpiło w czerwcu 2010 roku.

Cicha, spokojna okolica z dużą ilością zieleni, niedalekim sąsiedztwem akwenu wodnego Bagry oraz uroczego zakola Wisły, przy niedużej odległości od centrum predysponuje „Osiedle Nowy Przewóz” do miana jednego z atrakcyjniejszych centrów mieszkaniowych miasta, a po otwarciu w 2010 roku nitki szybkiego tramwaju i przelotowej dwupasmówki, stawia go również w rzędzie najlepiej skomunikowanych kompleksów mieszkalnych.

Po zakończeniu I etapu budowy „Osiedla Śliczna” i „Osiedla Nowy Przewóz” w związku z dużym zainteresowaniem Klientów oferowanymi mieszkaniami, Spółka rozpoczęła w lutym 2010 roku budowę II etapu „Osiedla Śliczna” ze 181 lokalami mieszkalnymi, w czerwcu 2010 roku budowę pierwszego budynku z II etapu „Osiedla Nowy Przewóz” z 98 lokalami mieszkalnymi, a w marcu 2011 roku rozpoczęła została budowa następnego budynku „Osiedla Nowy Przewóz” z 189 lokalami mieszkalnymi.

W listopadzie 2011 roku zakończony i przekazany do użytkowania została II etap inwestycji „Osiedle Śliczna”, w październiku 2011 roku oddano pierwszy, a we wrześniu 2012 roku drugi budynek z II etapu „Osiedla Nowy Przewóz”.

II etap „Osiedla Śliczna” obejmuje teren 72 arów, a II etap „Osiedla Nowy Przewóz” obejmuje teren o powierzchni 2,40 ha. Każdy z nich składa się z zespołu czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Drugi etap kompleksu mieszkaniowego „Śliczna” ma powierzchnię użytkową mieszkań 7881 m², powierzchnię użytkową lokali usługowych 284 m² oraz garaż o powierzchni 2713 m², natomiast II etap kompleksu mieszkaniowego „Nowy Przewóz” ma łącznie 30.863 m² powierzchni użytkowej. Budynki w II etapie obu inwestycji są zaprojektowane w podwyższonym standardzie deweloperskim.

W roku 2013 została podpisana umowa z Generalnym Wykonawcą na realizację dwóch kolejnych budynków „Osiedla Nowy Przewóz”. Zakończenie budowy pierwszego z nich planowane jest na II kwartał, a drugiego na IV kwartał 2014 roku. Dwa nowe budynki będą posiadały łącznie 293 mieszkania, których sprzedaż rozpocznie się w II kwartale 2014 roku.

Mając na uwadze zakończenie w 2011 roku kompleksu mieszkaniowego „Śliczna”, Instal Kraków S.A. w czerwcu 2011 roku rozpoczął nową inwestycję przy Al. Jana Pawła II 150.

Jest to jeden, dziewięciokondygnacyjny, wielorodzinny budynek z usługami na parterze i miejscami postojowymi w podziemnej kondygnacji, do której dostęp jest możliwy z każdej kondygnacji naziemnej za pomocą dźwigów osobowych najnowszej generacji.

Budynek usytuowany jest na działkach o powierzchni 0,29 ha u zbiegu ulic Narciarskiej, Dolnej i Al. Jana Pawła II, przy trasie łączącej dwie wielkie aglomeracje miejskie – Kraków Śródmieście i Kraków Nowa Huta, która jest jedną z najlepiej skomunikowanych tras w mieście. Bliskość krakowskich uczelni - Politechniki Krakowskiej i Akademii Wychowania Fizycznego oraz Krakowskiej Strefy Ekonomicznej nobilituje ten zakątek Krakowa, a piękny Park Lotników i bardzo dobrze zagospodarowany teren pod kątem infrastruktury handlowo – usługowej powoduje, że mieszkanie w tym miejscu będzie jednym z bardziej atrakcyjnych w Krakowie. Kompleks mieszkaniowy „Jana Pawła II 150” posiada 144 mieszkania o powierzchni użytkowej 6.270 m² i lokale użytkowe o powierzchni 370 m².

W IV kwartale 2012 roku zakończono budowę obiektu i uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

Celem zróżnicowania oferty mieszkaniowej, w 2012 roku Instal Kraków S.A. podpisał umowę na zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego przy ul. Sołtysowskiej w Krakowie. Prace projektowe są na ukończeniu. Rozpoczęcie I etapu inwestycji planowane jest jeszcze w 2014r niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Instal Kraków S.A. za swoją działalność w dziedzinie deweloperskiej otrzymał w 2009 i 2010 roku nagrodę Złotego Kasku, w 2010 roku wyróżnienie Srebrnego Sokoła, a w roku 2011 wyróżnienie „Dewelopera Roku 2011”.

5.3. Produkcja przemysłowa

Produkcja przemysłowa obejmuje wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do:

- wymiennikowni, kotłowni tradycyjnych i kontenerowych, stacji uzdatniania wody;
- instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających;
- hydroforowni i przepompowni;

- instalacji odsiarczania spalin;
- instalacji odazotowania spalin metodami pierwotnymi i wtórnymi;
- wszystkich instalacji technologicznych i sanitarnych;
- konstrukcji stalowych (takich jak: konstrukcje nośne kotłów, konstrukcje budynków kotłowni, maszynowni, konstrukcje estakad, hal, pomostów, słupów, zawieszonych itp.);
- elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających;
- zabezpieczeń antykorozyjnych.

Program produkcji zakładów przemysłowych ujmuje wykonawstwo powyższych elementów z różnych rodzajów materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne do wykonawstwa elementów z tworzyw sztucznych.

Wykonujemy we własnych warsztatach:

- przewody, kształtki odpylające i wentylacyjne;
- kanały spalin, powietrza;
- instalacje przemysłowe według indywidualnych życzeń, projektów Zamawiających;
- zbiorniki bezciśnieniowe i ciśnieniowe (hydrofory, zasobniki cwu, zbiorniki sprężonego powietrza, pojemnościowe wymienniki ciepła, filtry, wymienniki rurowe, i inne);
- konstrukcje stalowe;
- kominy stalowe;
- konstrukcje i zbiorniki ze stali nierdzewnej;
- prefabrykaty wentylacyjne z PCV;
- kompensatory;
- kształtki rurociągowo (kolana segmentowe, zwężki, trójniki);
- cięcie kształtowe maszyną ze sterowaniem CNC blach czarnych i nierdzewnych;
- zawieszania do rurociągów;
- usługi w zakresie badania radiologicznego złączy spawanych.

Poziom techniczny wyposażenia zakładów przemysłowych Spółka ocenia jako wyższy niż u krajowych konkurentów. Jest on porównywalny ze standardami wyposażenia firm zachodnich. Posiadany sprzęt specjalistyczny pozwala na wykonywanie tych samych asortymentów, które wytwarza konkurencja, jednak o przewadze konkurencyjnej stanowi jakość uzyskiwanych w produkcji wyrobów. I tak sterowane komputerowo urządzenie do cięcia plazmą, automaty i półautomaty spawalnicze pozwalają na osiągnięcie wysokiej jakości i dokładności wykonania produktów. Nowoczesna, proekologiczna komora czyszcząca (tzw. komora śrutownicza) oraz bezpyłowa komora malarska produkcji francuskiej, pozwalają osiągnąć wysoką jakość powłok ochronnych spełniającą wymagania najsurowszych norm jakościowych. Wysoką jakość wyrobów zapewniają wysokiej klasy specjaliści i pracownicy zatrudnieni w zakładach produkcji przemysłowej zlokalizowanych w Krakowie i Oświęcimiu.

Produkcję nietypowych elementów instalacji oraz zbiorników ciśnieniowych Spółka poprzedza projektowaniem oraz zatwierdzaniem dokumentacji koncesyjnej w Urzędzie Dozoru Technicznego.

Wysoką jakość wykonywanych prac zapewnia posiadany szeroki wachlarz posiadanych uprawnień takich jak:

- uprawnienia UDT do wytwarzania, naprawy, montażu stałych zbiorników ciśnieniowych, kotłów parowych oraz kotłów wodnych;
- uprawnienia SLV Duisburg, Grosser Einungsnachweis wg. DIN 18800T7;

- certyfikat systemu zapewniania jakości ISO 9002 – TUV Cert Hannover;
- certyfikat systemu jakości AQAP 120:1995.

5.4. Usługi produkcyjne

Usługi produkcyjne realizowane są poprzez Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład techniczno-eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa. W zakres świadczonych usług wchodzi:

- wynajem środków sprzętowo-transportowych;
- bieżące naprawy elektronarzędzi oraz sprzętu spawalniczego;
- prowadzenie kursów spawania oraz egzaminów sprawdzających spawaczy;
- wykonywanie badań niszczących oraz nieniszczących złączy spawanych przez Laboratorium Zakładowe Spółki;
- odbiór jakościowy wyrobów (zbiorniki ciśnieniowe, konstrukcje stalowe).

6. Struktura przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Spółkę

W poniższej tabeli przedstawiono przychody Spółki ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w podziale na rodzaje działalności, oraz ich udział w ogólnej sumie przychodów ze sprzedaży.

Wyszczególnienie (dane w tys. zł)	2013 rok		2012 rok	
	w tys. zł	w %	w tys. zł	w %
Sprzedaż robót budowlano-montażowych	232 012	77,5	265 415	79,3
Sprzedaż działalności deweloperskiej	45 332	15,2	54 530	16,3
Sprzedaż produkcji przemysłowej	17 490	5,8	11 516	3,4
Sprzedaż usług	3 547	1,2	3 278	1,0
Sprzedaż towarów i materiałów	987	0,3	158	0,05
RAZEM SPRZEDAŻ	299 368	100,0	334 897	100,0

6.1. Informacje o zmianach rynków zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne.

Instal Kraków S.A. przychody ze sprzedaży osiąga głównie na rynku polskim (75,7% sprzedaży ogółem). Oferta asortymentowa Spółki skierowana jest do szerokiej gamy odbiorców i zawiera pozycje, które mają zastosowanie we wszystkich gałęziach przemysłu oraz w wielu obiektach użyteczności publicznej, biurach, hotelach i szpitalach. Swoją korzystną pozycję rynkową Spółka wzmacnia poprzez poszerzanie listy oferowanych wyrobów i usług oraz wysoką ich jakość (Instal Kraków S.A. posiada Certyfikat ISO 9002).

Przychody ze sprzedaży eksportowej osiągnięte w 2013 roku były o 0,9% wyższe niż w 2012 roku, a ich udział w przychodach ze sprzedaży ogółem wyniósł 24,3%.

Głównymi źródłami zaopatrzenia w materiały wykorzystywane w produkcji są:

- produkcja własna;
- zakupy materiałów i urządzeń w kraju;
- zakupy materiałów i urządzeń za granicą.

Ze względu na szeroki asortyment wykorzystywanych materiałów oraz stosowanych urządzeń Spółka korzystała z dostaw od kilkudziesięciu kontrahentów.

W 2013 roku udział wartości dostaw żadnego z dostawców nie przekroczył 10% wartości sprzedaży Spółki.

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.

7. Informacja o umowach znaczących dla Spółki, w tym dotyczących ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

7.1. Znaczące umowy

W 2013 roku Instal Kraków S.A. zawarł m.in. następujące umowy, o których informował w raportach bieżących:

- W dniu 28.01.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. przyjął do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi budynku. Budowa ta stanowi kolejny etap inwestycji Instal Kraków S.A. przy ul. Przewóz w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 20.06.2014 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 15.984 tys. zł brutto. (RB8/2013).
- W dniu 15.02.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks do Umowy Ramowej o Udzielanie Gwarancji zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP SA) z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie, na mocy którego okres obowiązywania posiadanego limitu na gwarancje bankowe udzielane przez PKO BP SA przedłużony został do dnia 14.02.2014 roku. (RB9/2013).
- W dniu 01.03.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. poinformował, że z dniem 01 marca 2013 r. Spółka zależna Frapol sp. z o.o. została związana z Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie umową na wykonanie robót budowlano – montażowych w zakresie instalacji wentylacji w ramach zadania pn. „Budowa Hali Widowiskowo – Sportowej (Czyżyny) w Krakowie”. Termin wykonania przedmiotu umowy określono na dzień 30.09.2013 r., natomiast wartość umowy ustalono na kwotę netto: 19.995 tys. zł. (RB10/2013).
- W dniu 19.03.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Łańcuckim Zakładem Komunalnym Spółka z o.o. z siedzibą w Łańcucie Umowę na wykonanie rozbudowy i przebudowy oczyszczalni ścieków oraz uzyskanie pozwolenia na jej eksploatację i użytkowanie, zlokalizowanej na działkach nr 1990 w miejscowości Wola Dalsza, Gmina Białobrzegi. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.09.2014 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 30,88 mln zł netto (RB11/2013).
- W dniu 21.03.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu S.A. z siedzibą w Sosnowcu Umowę na roboty budowlane obejmujące „Przebudowę Oczyszczalni Ścieków Radocha II w Sosnowcu – ETAP III”. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 24 miesiące od daty jej zawarcia (20.03.2015 roku), natomiast wartość umowy wyniosła 29,3 mln zł netto (36 mln zł brutto) (RB12/2013).
- W dniu 26.04.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Przedsiębiorstwem Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. z siedzibą w Czechowicach – Dziedzicach (Zamawiający) Umowę na Modernizację (przebudowę i rozbudowę) oczyszczalni ścieków w Czechowicach-Dziedzicach. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 15 miesięcy od daty jej zawarcia czyli na dzień 25.07.2014 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 43,7 mln zł netto (53,8 mln zł brutto) (RB20/2013).

- W dniu 06.08.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie umowę, na wykonanie zamówienia pn. "Budowa stacji odbioru osadów z czyszczenia kanalizacji miejskiej zlokalizowanej na terenie Oczyszczalni Ścieków Płaszów w Krakowie ". Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.06.2014 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 11 mln zł netto. Była to kolejna umowa podpisana z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna w Krakowie powodująca, że wartość podpisanych, a nie opublikowanych w ciągu ostatnich 12 miesięcy umów przekroczyła 10% kapitałów własnych Instal Kraków S.A., i wyniosła 19,8 mln zł netto (RB25/2013).
- W dniu 14.08.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. (Krakbau) przyjął do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budowa ta stanowi kolejny etap inwestycji Instal Kraków S.A. przy ul. Przewóz w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.11.2014 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 23,9 mln zł brutto (RB26/2013).
- W dniu 02.09.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. otrzymał podpisaną z Enea Wytwarzanie S.A. z siedzibą w Świerżach Górnych (z datą zawarcia 30.08.2013 roku) umowę na wykonanie zadania pn. "Budowa kanałów spalin i wentylatorów wspomagających w ramach budowy Instalacji Odsiarczania Spalin (IOS IV) dla mocy ok. 800 MWe (dla bloków 200MW nr 1-8) w Enea Wytwarzanie". Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.06.2015 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 88,2 mln zł netto (108,5 mln zł brutto) (RB27/2013).
- W dniu 11.10.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z TUiR Allianz Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Aneks do Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Wysokość limitu odnawialnego pozostała bez zmian, i wynosi 20 mln zł, natomiast termin obowiązywania umowy przedłużony został do dnia 27.07.2014 roku (RB29/2013).
- W dniu 18.10.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał aneks, na mocy którego przedłużony został do 03.10.2014 roku okres obowiązywania zawartej z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. Oddział Regionalny w Krakowie Umowy o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Limit zaangażowania PZU S.A. z tytułu wszystkich współobowiązujących kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych pozostał bez zmian i wynosi 35 mln zł (RB31/2013).
- W dniu 23.10.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie podpisał w konsorcjum z FORTUM POWER AND HEAT Oy z siedzibą w Espoo, Finlandia umowę ze spółką Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. z siedzibą we Wrocławiu na „Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. w zakresie obiektu Elektrociepłownia Wrocław”. Tytułem wynagrodzenia umownego Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z umową, kwotę netto: 122.192.430,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta trzydzieści złotych). Udział rzeczowo – finansowy Spółki Instal Kraków S.A. w realizacji przedmiotu umowy wynosi 61,86%. Wykonawca jest zobowiązany do dotrzymania określonych w umowie terminów pośrednich wykonywania prac, w szczególności do przekazania instalacji odazotowania do eksploatacji przed 1 stycznia 2016 r., kiedy to wejdą w życie wymogi środowiskowe dotyczące obniżenia poziomu emisji NOx, zgodnie z dyrektywą o emisjach przemysłowych (RB32/2013).
- W dniu 23.10.2013 roku Zarząd Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie podpisał w konsorcjum z FORTUM POWER AND HEAT Oy z siedzibą w Espoo, Finlandia umowę ze spółką EDF Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na „Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. w zakresie obiektu w Krakowie”. Tytułem

wynagrodzenia umownego Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z umową, kwotę netto: 261.432.690,00 zł (dwieście sześćdziesiąt jeden milionów czterysta trzydzieści dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych). Udział rzeczowo – finansowy Spółki Instal Kraków S.A. w realizacji przedmiotu umowy wynosi 66,97%. Wykonawca jest zobowiązany do dotrzymania określonych w umowie terminów pośrednich wykonywania prac oraz do przekazania ostatniego etapu prac do eksploatacji nie później niż do 05.10.2017 r (RB33/2013).

- W dniu 12 listopada 2013 roku Zarząd Spółki Instal Kraków S.A. („Spółka”) powziął wiadomość o wyroku Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie z dnia 28 października 2013 roku („Wyrok”), zasądzającym od Spółki na rzecz kontrahenta – spółki z branży wodno-ściekowej roszczenie wynikające z umowy z dnia 4 sierpnia 2006 r. w kwocie 4.286.627 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, oraz kosztami postępowania w kwocie 133.779 zł. Spółka rozważyła złożenie do sądu powszechnego skargi o uchylenie Wyroku. Wyrok stanie się prawomocny i wykonalny dopiero z chwilą nadania mu przez sąd powszechny klauzuli wykonalności (RB34/2013).
- W dniu 26.11.2013 roku Zarząd spółki Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (Zamawiający) zawarł z podwykonawcą, spółką Zakłady Remontowe Energetyki Katowice S.A. z siedzibą w Katowicach (Wykonawca) umowę, obejmującą projektowanie, zakupy, wykonanie i dostawę urządzeń, wyposażenia, materiałów, roboty montażowe w ramach zadania „Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. w zakresie obiektu w Krakowie” (o podpisaniu umowy na to zadanie Instal Kraków S.A. informował w raporcie bieżącym 33/2013). Tytułem wynagrodzenia umownego Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z umową, kwotę brutto: 35.074.692,35 zł (trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote 35 groszy). Wykonawca jest zobowiązany do dotrzymania określonych w umowie terminów pośrednich wykonywania prac, w szczególności do zakończenia prac do dnia 30.06.2017 roku (RB35/2013).
- W dniu 26.11.2013 roku Zarząd spółki Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (Zamawiający) zawarł z podwykonawcą, spółką Zakłady Remontowe Energetyki Katowice S.A. z siedzibą w Katowicach (Wykonawca) umowę, obejmującą projektowanie, zakupy, wykonanie i dostawę urządzeń, wyposażenia, materiałów, roboty montażowe w ramach zadania „Zaprojektowanie, wybudowanie, uruchomienie i przekazanie do użytkowania instalacji odazotowania spalin w EDF Polska S.A. i Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. w zakresie obiektu Elektrociepłownia Wrocław” (o podpisaniu umowy na to zadanie Instal Kraków S.A. informował w raporcie bieżącym 32/2013). Tytułem wynagrodzenia umownego Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z umową, kwotę brutto: 18.573.000,00 zł (osiemnaście milionów pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych). Wykonawca jest zobowiązany do dotrzymania określonych w umowie terminów pośrednich wykonywania prac, w szczególności do zakończenia prac do dnia 08.09.2015 roku (RB36/2013).

7.2. Umowy ubezpieczeniowe

Dla zabezpieczenia działalności gospodarczej Spółka zawiera umowy ubezpieczenia w zakresie:

- odpowiedzialności cywilnej zarówno deliktowej jak i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej;
- odpowiedzialności cywilnej pracodawcy wobec pracownika;
- odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone podczas prac ładunkowych;
- odpowiedzialności cywilnej przewoźnika w ruchu krajowym;
- ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowlanych;

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku;
- ubezpieczenia samochodowe OC, AC, NNW.

8. Informacja o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami.

W 2013 roku nie było istotnych zmian w powiązaniach organizacyjnych Spółki z innymi podmiotami.

9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

10. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, 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, wraz z przedstawieniem informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta oraz wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta.

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie zawierały z podmiotami powiązanymi żadnych transakcji, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

11. 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 stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana, okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za

udzielenie poręczeń lub gwarancji oraz charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki.

W 2013 roku Instal Kraków S.A., nie udzielał poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych emitenta.

12. Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach według stanu na 31.12.2013 roku.***12.1. Umowy kredytowe***

Na dzień 31.12.2013 roku Instal Kraków S.A. posiadał podpisane następujące umowy kredytowe:

a) Umowa z Bankiem Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main o kredyt obrotowy krótkoterminowy w wysokości 3 mln EUR przeznaczony:

- w kwocie 900 tys. EUR na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 20.03.2014 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi 1,58 % p.a.
- w kwocie 2.100 tys. EUR – limit na gwarancje dobrego wykonania kontaktów.

Wykorzystanie na 31.12.2013 wyniosło 771 tys. EUR (rachunek bieżący) + 1.262 tys. EUR (gwarancje).

b) Umowa z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym w wysokości 10 mln zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 22.07.2014 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

12.2. Umowy pożyczek

Na dzień 31.12.2013 roku Instal Kraków S.A. nie posiadał żadnych zaciągniętych pożyczek.

12.3. Otrzymane poręczenia

Na dzień 31.12.2013 roku Instal Kraków S.A. nie posiadał żadnych udzielonych Spółce poręczeń.

12.4. Informacje o gwarancjach (pozycje pozabilansowe)

Na dzień 31.12.2013 roku na rzecz Instal Kraków S.A. wystawione były następujące gwarancje:

- a) Gwarancje PZU S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, kaucje gwarancyjne, gwarancje spłaty zaliczki i gwarancje wadialne wystawione przez PZU S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2013 roku 1.101 tys. zł.
- b) Gwarancje PKO BP S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PKO BP S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2013 roku 71.192 tys. zł.
- c) Gwarancje TU Allianz Polska S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, kaucje gwarancyjne, gwarancje spłaty zaliczki i gwarancje wadialne wystawione przez TU Allianz, a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2013 roku 77 tys. zł.

- d) Gwarancja mBanku – jest to gwarancja będąca zabezpieczeniem limitu na gwarancje i limitu kredytowego Commerzbank Niemcy (pkt e). Wartość wystawionej gwarancji wyniosła 3.000 tys. EUR.
- e) Gwarancje Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main – są to gwarancje dobrego wykonania wystawione przez Commerzbank Aktiengesellschaft a następnie przekazane kontrahentom. Wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2012 roku 1.262 tys. EUR.

13. Informacje o udzielonych pożyczkach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym według stanu na 31.12.2013 roku.

13.1. Udzielone pożyczki

Na dzień 31.12.2013 roku Spółka nie posiadała żadnych udzielonych pożyczek.

13.2. Udzielone poręczenia i gwarancje

Spółka nie udzielała w 2013 roku poręczeń ani gwarancji (również jednostkom powiązanym).

14. Opis wykorzystania przez Instal Kraków S.A. wpływów z emisji.

W 2013 roku Instal Kraków S.A. nie dokonywał emisji papierów wartościowych.

15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie rocznym w stosunku do wyników prognozowanych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

16. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ocena zarządzania zasobami finansowymi (ze szczególnym uwzględnieniem zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań), oraz perspektywy rozwoju działalności emitenta w najbliższym roku obrotowym.

Wybrane dane finansowe (tys. zł)

Wybrane dane finansowe	2013 rok	2012 rok	Zmiana 2013/2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	299 368	334 897	89,4%
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 613	18 653	78,3%
III. Zysk (strata) brutto	15 113	20 671	73,1%
IV. Zysk (strata) netto	10 680	16 512	64,7%
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 604	8 865	458,0%
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 949	-30 032	19,8%
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 584	-571	277,4%
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	33 071	-21 738	-152,1%

IX. Aktywa trwałe	62 812	68 058	92,3%
X. Aktywa obrotowe	202 323	167 635	120,7%
XI. Zapasy	68 011	62 800	108,3%
XII. Należności krótkoterminowe	64 220	65 311	98,3%
XIII. Inwestycje krótkoterminowe	69 021	38 964	177,1%
XIV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 384	70 975	128,8%
XV. Zobowiązania długoterminowe	0	0	-
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	71 654	57 364	124,9%
XVII. Aktywa, razem	265 135	235 693	112,5%
XVIII. Kapitał własny	173 751	164 718	105,5%

W 2013 rok przychody ze sprzedaży Spółki wyniosły 299.368 tys. zł, i były niższe o 10,6% od przychodów za 2012 rok, które wyniosły 334.897 tys. zł.

Zysk netto wypracowany przez Spółkę był niższy o 25,3% od zysku netto za 2012 rok, i wyniósł 10.680 tys. zł.

Suma bilansowa Spółki na koniec 2013 roku wzrosła w porównaniu do 2012 roku i wyniosła 265.135 tys. zł (wzrost o 12,5%), na co największy wpływ miał po stronie aktywów wzrost poziomu Inwestycji krótkoterminowych (z 38.964 tys. zł w 2012 roku do 69.021 tys. zł w 2013 roku), a po stronie pasywów Spółka największy wzrost odnotowała na pozycjach Zobowiązania krótkoterminowe które osiągnęły w 2013 roku poziom 71.654 tys. zł w porównaniu do 57.364 tys. zł. w 2012 roku oraz Kapitał własny który wzrósł o 5,5%, ze 164.718 tys. zł w 2012 roku do 173.751 tys. zł w 2013 roku.

Zmianie uległa w 2013 roku struktura samych aktywów. Poziom aktywów trwałych Spółki obniżył w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku o 7,7%, do poziomu 62.812 tys. zł, co było związane z rozpoczęciem w 2013 roku realizacji kolejnych inwestycji deweloperskich (pozycja Nieruchomości inwestycyjne uległa obniżeniu z 37.699 tys. zł do 31.976 tys. zł), natomiast pozycja Zapasy wzrosła o 8,3%, do 68.011 tys. zł, a pozycja Inwestycje krótkoterminowe wzrosła w tym okresie o ponad 77%, do 69.021 tys. zł.

Dzięki wpływom od Klientów z realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich, którzy podpisywali umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań i dokonywali wpłat na zakupione lokale, a także wpływom z bieżącej działalności, Spółka nie miała problemów z terminowym wywiązywaniem się ze zobowiązań w trakcie roku obrotowego. Poziom środków finansowych w Spółce utrzymywany był na wysokim poziomie, w zupełności wystarczającym do terminowego regulowania zobowiązań prawno-podatkowych, jak i również wobec dostawców materiałów i usług.

Rentowność

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013 rok	2012 rok
Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	4,03%	7,01%
Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny	6,15%	10,02%
Rentowność sprzedaży netto	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	3,57%	4,93%

Wielkość wskaźnika rentowności majątku za 2013 rok wyniosła 4,03%, i była niższa od wielkości tego wskaźnika za ubiegły rok obrotowy o ponad 42,5%, kiedy to wyniósł on 7,01%. Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ w bieżącym roku obniżeniu w porównaniu do 2012 roku z poziomu 10,02% do 6,15%, co oznacza spadek o prawie 40% w porównaniu do wielkości tego wskaźnika za 2013 rok.

Płynność

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013 rok	2012 rok
Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,82	2,92
Wskaźnik płynności II (płynność szybka)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,87	1,83
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa)	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,96	0,68

Pomimo znacznego wzrostu poziomu pozycji Inwestycje krótkoterminowe z 38.964 tys. zł w 2012 roku do 69.021 tys. zł w 2013 roku (+77%) wskaźniki płynności Spółki wzrosły w bieżącym roku obrotowym nie wzrosły tak znacząco, a w przypadku Wskaźnika płynności bieżącej odnotowany został nawet jego spadek, z 2,92 w 2012 roku do 2,82 w 2013 roku. Wielkość tego wskaźnika zależna jest również od poziomu zobowiązań krótkoterminowych, których wartość wzrosła w porównaniu do 2012 roku o prawie 25%, do poziomu 71.654 tys. zł. Ostatecznie zmiany w strukturze aktywów i pasywów spowodowały wzrost poziomu Wskaźnika płynności szybkiej z 1,83 w 2012 roku do 1,87 w 2013 roku, wzrost wielkości Wskaźnika płynności gotówkowej z 0,68 w 2012 roku do 0,96 w 2013 roku (wzrost o ponad 40%) oraz niewielki (-3,5%) spadek Wskaźnika płynności bieżącej, z 2,92 za 2012 rok do 2,82 w 2013 roku.

Szybkość obrotu

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013 rok	2012 rok
Szybkość obrotu należności (w dniach)	stan należności x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	78	71
Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach)	stan zobowiązań x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	87	63
Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	stan zapasów x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	83	68

Niższe o ponad 10% przychody ze sprzedaży netto w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku spowodowały wydłużenie się cykli wszystkich analizowanych wskaźników szybkości obrotu. Najmniejszy wzrost odnotował wskaźnik Szybkość obrotu należności, z 71 dni w 2012 roku do 78 dni w 2013 roku (pozycja Należności krótkoterminowe podobnie jak Przychody netto ze sprzedaży również uległa obniżeniu, ale w mniejszym stopniu, jedynie o 1,7%). Cykl Szybkości obrotu zapasów wydłużył się z 68 dni w 2012 roku do 83 dni w 2013 roku. Będące w trakcie realizacji, a nie sprzedane jeszcze inwestycje odniesione zostały na roboty w toku w pozycji zapasy. Największą zmianę odnotował wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań, który uległ wydłużeniu w porównaniu do 2012 roku o 24 dni, czyli o ponad 38%, do wielkości 87 dni na co bezpośredni wpływ miał wspomniany już wcześniej znaczący wzrost (o prawie 25%) pozycji Zobowiązania krótkoterminowe.

Podsumowując analizę, bieżąca sytuacja finansowa i majątkowa Spółki jest stabilna, podstawowe wskaźniki analizy finansowej kształtują się na zadowalającym poziomie, pozwalającym na pozytywną ocenę zarządzania zasobami finansowymi Spółki w 2013 roku.

Perspektywy rozwoju działalności emitenta w najbliższym roku obrotowym.

W najbliższym roku obrotowym Zarząd Spółki przewiduje, że podobnie jak w ciągu ostatnich trzech lat, największa część wypracowanego zysku netto pochodzić będzie z działalności deweloperskiej. Równocześnie Zarząd cały czas pracuje nad poszerzeniem działalności Spółki o kolejne, równie atrakcyjne pod względem osiągniętej rentowności jak w przypadku działalności deweloperskiej, źródła dochodów Spółki.

17. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Do nietypowych czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym należy zaliczyć powziętą przez Zarząd Spółki w dniu 12 listopada 2013 r. wiadomość o wyroku Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie z dnia 28 października 2013 roku, zasądzającym od Spółki na rzecz kontrahenta – spółki z branży wodno-ściekowej roszczenie wynikające z umowy z dnia 4 sierpnia 2006 r. w kwocie 4.286.627 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, oraz kosztami postępowania w kwocie 133.779 zł. O zdarzeniu tym Spółka informowała w Raporcie bieżącym 34/2013. Skutkiem powzięcia tej informacji było powstanie na dzień 31.12.2013 roku Zobowiązania w wysokości 5.513.555 zł które zostało w Rachunku zysków i strat odniesione na pozycje pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe (zasądzona kwota plus odsetki).

18. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W 2013 roku Spółka nie przewiduje rozpoczęcia realizacji znaczących inwestycji w środki trwałe. Nakłady związane z inwestycjami przeznaczone zostaną głównie na utrzymanie obecnego poziomu uzbrojenia technicznego zarówno w aspekcie jakościowym, jak i ilościowym. Finansowanie bieżących inwestycji odbywać się będzie ze środków własnych (zysku netto i amortyzacji) oraz kredytu bankowego. Gdyby zaistniały dodatkowe potrzeby, decyzje w tych sprawach będą przez Zarząd Spółki podejmowane na bieżąco.

19. Opis struktury głównych lokat lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.**19.1. Struktura lokat kapitałowych emitenta:**

Nazwa Spółki	Wartość na 31.12.2013	Wartość na 31.12.2012
- Frapol Sp. z o.o.	3 700 tys. zł	3 700 tys. zł
- BTH Instalacje Sp. z o.o.	575 tys. zł	575 tys. zł
- Biprowumet Sp. z o.o.	178 tys. zł	178 tys. zł

19.2. Inwestycje krajowe i zagraniczne

Rodzaj instrumentu finansowego (według wartości bilansowej)	Wartość na dzień 31.12.2013	Wartość na dzień 31.12.2012
A) Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży		
Udziały i akcje	4 453 tys. zł	4 453 tys. zł
B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (lokaty)		
Inne środki pieniężne	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

20. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania.

Na dzień 31.12.2013 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

21. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Instal Kraków S.A.**21.1. Strategia**

Strategią Spółki jest realizowanie dotychczasowych obszarów działalności i dalszy rozwój rozpoczętej działalności deweloperskiej.

Celem strategicznym na roku 2013 jest zakończenie sprzedaży mieszkań w oddanych już do użytku osiedlach, utrzymanie tempa sprzedaży mieszkań na osiedlach będących w trakcie realizacji, oraz rozpoczęcie budowy kolejnych osiedli mieszkaniowych.

Celem Spółki na rynku robót budowlano-montażowych jest utrzymanie portfela zamówień na 2014 rok na zaplanowanym poziomie, oraz zdobycie jak największego portfela zleceń na kolejny rok obrotowy. Instal Kraków chce wejść dynamicznie w nowe gałęzie przemysłu. Sytuacja na rynku

usług budowlano – montażowych charakteryzuje się dużą zmiennością i okresowymi „pikami” zarówno większych, jak i mniejszych ilości ogłaszanych postępowań przetargowych. W dalszym ciągu jest duża konkurencja w sektorze firm budowlano – montażowych, która powoduje znaczne obniżki cen i bezpardonową walkę o pozyskanie zlecenia / kontraktu, pomimo ogłoszonych w ubiegłym roku kilku spektakularnych upadłości większych firm z tego sektora. W miejscu upadających dużych firm pojawiają się mniejsze, nierzadko wywodzące się z firm, które ogłosiły upadłość i które w celu zdobycia portfela są zdeterminowane w zdobyciu zleceń po bardzo niskich cenach

Pomimo trudnej sytuacji na rynku, nadal celem strategicznym Spółki jest pozyskiwanie zleceń w następujących obszarach:

- realizacji inwestycji związanych z modernizacją sektora energetycznego (elektrownie, elektrociepłownie etc.) w różnych dziedzinach ochrony środowiska w tym instalacji odsiarczania, instalacji odazotowania, budowy akumulatorów ciepła etc.
- prowadzenia działalności w ramach Generalnego Wykonawstwa w dziedzinach, w których do tej pory występowaliśmy jedynie jako podwykonawca, jak również budowy obiektów kubaturowych, użyteczności publicznej;
- inwestycji związanych z przyznawanymi środkami finansowymi przez Komisję Europejską w zakresie ochrony środowiska, to jest gospodarka wodno-ściekowa i gospodarka odpadowa, w tym również suszarni osadów ściekowych;
- rozwoju nowych dziedzin działalności Spółki w zależności od zapotrzebowania rynku;
- poszerzenia Grupy Kapitałowej o firmy budowlane oraz inne branżowe celem prowadzenia robót w GW, w tym o biuro projektowe;
- wspomagania Spółek Grupy Kapitałowej (co jest możliwe w przypadku prowadzenia przez Instal Kraków S.A. będącego spółką dominującą w Grupie Kapitałowej kontraktów w Generalnym Wykonawstwie);
- zwiększenia portfela kontraktów na wysoko specjalistyczne roboty min. instalacji przemysłowych, technologicznych;
- Wykorzystanie potencjału wytwórczego wytwórni, poprzez produkcję wysoko przetworzonego produktu;
- budowa i montaż nowoczesnych instalacji przemysłowych we współpracy z firmami posiadającymi odpowiedni know-how;

21.2. Konkurencja

Spółka nadal prowadzić będzie politykę nieangażowania się w postępowania przetargowe o stosunkowo niewielkich wartościach, z uwagi na bardzo dużą konkurencję ze strony podmiotów małych i średnich, posiadających zdecydowanie inny od naszego poziom kosztów stałych prowadzenia działalności. W tym segmencie działać będą firmy z Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

W ramach poszerzenia obszaru swojego działania Instal Kraków S.A. oferuje prefabrykację konstrukcji stalowych, produkcję unikatowych elementów konstrukcyjnych na bazie indywidualnych projektów swoich Klientów. Wykonawstwo elementów nawet z bardzo trudnych technologicznie i odpowiedzialnych materiałów realizowane jest w nowoczesnie wyposażonych Zakładach Produkcyjnych.

Spółka uczestniczy w szeregu postępowań przetargowych, organizowanych zarówno przez prywatne podmioty jak i w przetargach publicznych. W 2014 roku Spółka dalej będzie uczestniczyć w przetargach związanych z ochroną środowiska oraz sektorem energetycznym. Instal Kraków S.A. chce pozyskać kontrakty na znaczące obiekty przemysłowe i komunalne. W niektórych przypadkach występując wspólnie z podmiotami gospodarczymi z Polski, a nawet z europejskimi

partnerami czy to w ramach konsorcjum, czy też korzystając z zasobów tych podmiotów, którym będzie przydzielona rola kwalifikowanego podwykonawcy.

Konkurencja na tego typu usługi na obszarze działania Instal Kraków S.A. jest znaczna poczynając od potentatów na skalę europejską np. HOCHTIEF, STRABAG, SKANSKA, PORR poprzez polskie firmy lub firmy z kapitałem zagranicznym takie jak Budimex, Polimex-Mostostal, IDS BUD, Warbud, Inżynieria Rzeszów, Polaqua, Mikotech, Infra, Energomontaże, Mostostale etc. oraz coraz więcej pojawiających się firm zagranicznych takich jak Ginzler, Wassertechnik, SH&B, CADAGUA, ALDESA.

W przypadku przetargów publicznych głównym kryterium decydującym o wyborze oferenta jest cena, co preferuje Firmy o niskich kosztach prowadzonej działalności. Powyższe zjawisko zmusza z kolei Spółkę do obniżek cenowych i ciągłego poszukiwania sposobów obniżania kosztów.

W dalszym ciągu będzie prowadzona działalność eksportowa na rynku niemieckim, w długofalowych planach marketingowych leży rozszerzenie działalności na Rynki krajów Europy Wschodniej oraz Unii Europejskiej.

21.3. Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • ugruntowana pozycja na rynku, znany i ceniony znak firmowy; • marka wiarygodnego dewelopera; • dobra sytuacja finansowa; • możliwość samodzielnego finansowania inwestycji. • doświadczenie i tradycja w zakresie usług branży metalowej i instalacyjnej; • kadra zarządzająca i załoga o najwyższych kwalifikacjach; • elastyczne reagowanie na potrzeby rynku; • posiadane referencje z dziedziny generalnego wykonawstwa i ochrony środowiska; • wysoka jakość produkcji i usług – dosyć nowoczesne technologie; • wysoka specjalizacja usług; • fachowa, profesjonalna obsługa; • wysoka mobilność; • elastyczne reagowanie na potrzeby rynku; 	<ul style="list-style-type: none"> • ograniczenie terytorialne (Zakład Produkcji Przemysłowej) – głównie południowa Polska; • brak własnego dobrego biura projektowego; • koszty stałe działalności Spółki; • brak produktu, który może być produkowany seryjnie; • niedostatecznie rozwinięta akwizycja na rynkach zagranicznych.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • obecność Polski w Unii Europejskiej; • dofinansowanie inwestycji z dziedziny ochrony środowiska ze środków unijnych i budżetu kraju; • konieczność dostosowania emisji 	<ul style="list-style-type: none"> • kryzys ekonomiczny na świecie; • często zmieniające się prawo w Polsce, w tym Prawo Zamówień Publicznych; • wzrastająca konkurencja w branży, bezpardonowa walka o kontrakty po

<p>szkodliwych gazów do atmosfery przez elektrownie i elektrociepłownie (spełnienie norm europejskich);</p> <ul style="list-style-type: none"> • zapotrzebowanie na usługi specjalistyczne; • Realizacja inwestycji „pod klucz”; • rozwój grupy kapitałowej; • tworzenie się nowego rynku usług związanego z obronnością kraju; • spalanie bądź współ spalanie biopaliw oraz rozwój energii odnawialnej. 	<p>cenach nawet poniżej kosztów wykonania;</p> <ul style="list-style-type: none"> • niestabilność cen materiałów; • narastający fiskalizm państwa, • konsolidacja firm budowlanych; • procedury upadłościowe i układowe często powodują straty wśród firm podwykonawczych; • zagrożenie ze strony oszustów gospodarczych - niesolidni płatnicy, realizacja kontraktów przez tzw. „firmy wydmuszki”; • wahania waluty.
---	---

22. Opis ryzyk i zagrożeń

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.

22.1. 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.

22.2. 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 2013 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.

22.3. 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 osiąganych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki.

Prognozowany na 2014 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych jest zrównoważony, co wynika z polityki selektywnego ubezpieczania ryzyka, 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.

22.4. 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 osiąganych 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.

22.5. Zagrożenie ze strony konkurencji

Po wejściu do Unii Europejskiej poza dotychczasową konkurencją ze strony rodzimych Spółek krajowych pojawiło się dodatkowe zagrożenie w postaci potentatów w branży na skalę europejską. Firmy te często mają swoje sprawdzone rozwiązania niejednokrotnie zastrzeżone patentami bądź wzorami użytkowymi. W celu ograniczenia zagrożenia utraty klientów na rzecz konkurencji, a co za tym idzie, spadku wielkości sprzedaży, należy postawić na segmenty rynku o najwyższym stopniu trudności, w którym to zakresie niewiele Spółek posiadać będzie odpowiednie kwalifikacje, potencjał i doświadczenie. Do realizacji skomplikowanych i dużych inwestycji Spółka startuje w konsorcjach składających się z odpowiednich partnerów branżowych. Spółka nie wyklucza a również zakupu jakiegokolwiek licencji na produkcję i oferowanie na rynku produktów, na które jest duże zapotrzebowanie. Wejście w nowe dziedziny działalności wymaga jednak bardzo dobrego przygotowania kadrowego i ekonomicznego.

W działalności deweloperskiej Spółka działa na bardzo konkurencyjnym krakowskim rynku mieszkaniowym. Ze względu na atrakcyjność marż w tym segmencie można się spodziewać aktywnych działań ze strony innych deweloperów działających na rynku krakowskim:

- budowania dużej liczby mieszkań (podaż);

- pozyskiwania klienta znacznymi obniżkami cen;
- kreowanie nowych form sprzedaży.

22.6. Ryzyko kondycji finansowej zlecniodawców

Jest ono związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających prace Spółce. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe Spółki u jednego Inwestora wynosi nawet kilka milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Instal Kraków S.A. korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej.

23. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania emitenta.

W okresie sprawozdawczym podstawowe zasady zarządzania Spółką nie uległy zmianie.

24. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w 2013 roku.

24.1. Zarząd

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2013 roku nie uległ zmianie i na dzień 31.12.2013 roku w jej skład wchodził:

Piotr Juszczyk	- Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu;
Jan Szybiński	- Członek Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Spółki Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu powołuje Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Zgromadzenie Akcjonariuszy przed upływem kadencji.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

24.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2013 roku nie uległ zmianie, i na dzień 31.12.2013 roku w jej skład wchodził:

Jacek Motyka	- Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Andrzej Kowalski	- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Piotr Wężyk	- Sekretarz Rady Nadzorczej;
Władysław Krakowski	- Członek Rady Nadzorczej;
Dariusz Mańko	- Członek Rady Nadzorczej;
Grzegorz Pilch	- Członek Rady Nadzorczej.

24.3. Umowy z osobami zarządzającymi

W 2013 roku nie zostały zawarte umowy między emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

25. 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; jeżeli odpowiednie informacje nie zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

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

26. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.

26.1. Akcje Instal Kraków S.A. w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Stan na 31.12.2013		Stan na 31.12.2012	
		Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	560.599	560.599	553.099	553.099
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	20.000	20.000	16.000	16.000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	4.540	4.540	3.100	3.100
Jan Szybiński	Członek Zarządu	152.723	152.723	150.684	150.684
Andrzej Bartela	Prokurent	0	0	0	0
Andrzej Strojny	Prokurent	11.400	11.400	11.400	11.400
Andrzej Kowalski	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Władysław Krakowski	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Dariusz Mańko	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75.600	75.600	75.600	75.600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25.000	25.000	25.000	25.000
Piotr Wężyk	Rada Nadzorcza	7.430	7.430	7.430	7.430

26.2. Akcje i udziały jednostek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.

Akcje i udziały Członków Zarządu Instal Kraków S.A. w Frapol Sp. z o.o.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja w spółce emitenta	Stan na 31.12.2013		Stan na 31.12.2012	
		Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	299	209.300	299	209.300
Jan Szybiński	Członek Zarządu	299	209.300	299	209.300

26.3. Umowy zawarte po dniu bilansowym powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, po dniu bilansowym zawarte zostały następujące umowy powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 31.12.2013 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za 2013 rok
Piotr Juszczyk	560.599	+700	561.299

26.4. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na WZ emitenta.

Na podstawie informacji posiadanych przez Spółkę na dzień przekazania raportu następujący akcjonariusze posiadali ponad 5% udziału w głosach na WZ Instal Kraków S.A.

Akcionariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	561 299	7,70%	2 761 299	23,66%
Legg Mason	1 425 446	19,57%	1 425 446	12,22%
Jan Szybiński	152 723	2,10%	689 523	5,91%

27. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Instal Kraków S.A.

28. Program Menadżerski.

Zasady Programu Menadżerskiego opisane zostały w punkcie 10 Dodatkowych informacji objaśniających do sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Spółka nie prowadzi i nie jest uczestnikiem żadnych programów emerytalnych i pracowniczych, w tym programu akcji pracowniczych, za wyjątkiem powyżej opisanego programu menadżerskiego przeprowadzonego w latach 2006 – 2014.

29. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta.

Nie istnieją ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych Instal Kraków S.A. ani ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

30. 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.