2026

Sprawozdanie finansowe

Instal Kraków S.A.

za III kwartał 2026 roku

wraz z informacjami dodatkowymi

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2025	30-09-2026
1.	**AKTYWA**	**421 785 518,26**	**455 413 575,29**
1.1	**AKTYWA TRWAŁE**	**243 412 874,19**	**229 654 027,53**
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	5 284 468,01	5 376 163,17
1.1.2	Wartości niematerialne	142 511,00	80 100,44
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	5 963 541,45	5 591 629,67
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	223 142 216,40	210 517 598,90
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 180 582,33	4 388 980,35
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	3 699 555,00	3 699 555,00
1.2	**AKTYWA OBROTOWE**	**178 064 752,02**	**225 555 480,88**
1.2.1	Zapasy	135 801 279,15	173 909 916,00
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 124 313,28	16 434 837,86
1.2.3	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	8 182 935,31	8 842 789,57
1.2.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 951 148,41	18 935,29
1.2.5	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 005 075,87	26 349 002,16
1.3	**AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**	**307 892,05**	**204 066,88**
2.	**PASYWA**	**421 785 518,26**	**455 413 575,29**
2.1	**KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM**	**365 246 899,92**	**368 203 423,46**
2.1.1	Kapitał podstawowy	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	347 881 249,92	350 837 773,46
2.2	**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**	**20 705 594,25**	**19 687 411,91**
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 450 298,40	10 676 754,63
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	466 815,00	466 815,00
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 600 726,13	1 406 309,14
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	4 826 441,73	4 636 563,23
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 361 312,99	2 500 969,91
2.3	**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**	**35 833 024,09**	**67 522 739,92**
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 815 488,58	3 515 211,31
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 806 828,00	2 497 979,38
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	731 093,25	587 887,38
2.3.5	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 587 670,80	59 454 919,85
2.3.6	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 783 733,00	1 466 742,00
2.3.7	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	1 108 210,46	0,00

Rachunek zysków i strat (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-07-2025 30-09-2025	01-01-2025 30-09-2025	01-07-2026 30-09-2026	01-01-2026 30-09-2026
1.	Przychody ze sprzedaży	47 298 730,57	152 214 294,19	43 647 957,80	130 107 277,42
2.	Koszt własny sprzedaży	23 545 955,39	97 639 953,08	24 507 484,80	80 288 723,23
3.	**ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY**	**23 752 775,18**	**54 574 341,11**	**19 140 473,00**	**49 818 554,19**
4.	Koszty sprzedaży	1 382 610,67	4 107 307,63	1 443 779,85	4 692 657,07
5.	Koszty ogólnego zarządu	9 661 626,79	19 685 776,90	10 234 079,01	21 563 870,09
6.	Pozostałe przychody operacyjne	913 236,32	1 833 840,04	647 491,77	2 517 790,72
7.	Pozostałe koszty operacyjne	436 344,62	1 150 456,66	352 881,39	1 335 928,26
8.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**	**13 185 429,42**	**31 464 639,96**	**7 757 224,52**	**24 743 889,49**
9.	Przychody finansowe	67 687,34	936 562,90	136 954,05	1 763 577,15
10.	Koszty finansowe	54 833,52	149 221,60	40 085,02	173 493,75
10.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	36 224,97	108 674,91	40 270,25	121 112,69
11.	**ZYSK (STRATA) BRUTTO**	**13 198 283,24**	**32 251 981,26**	**7 854 093,55**	**26 333 972,89**
12.	Podatek dochodowy	2 586 622,67	6 334 224,74	1 764 026,57	5 310 752,23
13.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ**	**10 611 660,57**	**25 917 756,52**	**6 090 066,98**	**21 023 220,66**
14.	**ZYSK (STRATA) NETTO**	**10 611 660,57**	**25 917 756,52**	**6 090 066,98**	**21 023 220,66**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-07-2025 30-09-2025	01-01-2025 30-09-2025	01-07-2026 30-09-2026	01-01-2026 30-09-2026
1.	**ZYSK NETTO**	**10 611 660,57**	**25 917 756,52**	**6 090 066,98**	**21 023 220,66**
2.	**INNE CAŁKOWITE DOCHODY**	**32 116,47**	**-7 861,84**	**-2 352 052,03**	**-2 270 073,94**
2.1	**Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto**	**32 116,47**	**-7 861,84**	**65 074,80**	**147 052,89**
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	32 116,47	-7 861,84	65 074,80	147 052,89
2.3	**Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych**	**0**	**0**	**-2 417 126,83**	**-2 417 126,83**
3.	**CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM**	**10 643 777,04**	**25 909 894,68**	**3 738 014,95**	**18 753 146,72**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2025 30-09-2025	01-01-2026 30-09-2026
1.	**ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU**	**8 662 105,54**	**12 005 075,87**
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-4 625,24	-68 233,82
3.	**PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM**	**5 216 981,88**	**14 275 692,42**
3.1	**Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej**	**-8 055 365,95**	**10 592 009,37**
3.1.1	Zysk (strata) netto	25 917 756,52	21 023 220,66
3.1.2	Korekty	-27 118 829,76	-5 029 924,29
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	6 334 224,74	5 310 752,23
3.1.2.2	Amortyzacja	1 521 505,72	1 337 776,24
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 625,24	-68 233,84
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-806 875,93	-1 607 553,47
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	56 730,99	-207 013,75
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	-7 028 248,82	-3 803 542,88
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	5 264 096,86	-22 493 399,06
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	-7 869 918,63	798 068,39
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-28 627 735,80	17 476 164,96
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	3 960 527,60	-1 768 064,72
3.1.2.11	Inne korekty	81 488,75	-4 878,39
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-6 854 292,71	-5 401 287,00
3.2	**Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej**	**13 933 536,51**	**4 489 425,25**
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	140 812,99	339 228,71
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-224 803,96	-584 970,51
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	-47 779,75	-2 800,00
3.2.4	Zbycie nieruchomości		7 250 000,00
3.2.5	Nabycie nieruchomości	-1 264 743,37	-10 206 192,17
3.2.6	Zbycie aktywów finansowych	14 373 953,07	59 660 076,44
3.2.7	Nabycie aktywów finansowych		-53 721 866,36
3.2.8	Wpływy z tytułu dywidendy i udziały w zyskach	613 731,85	1 065 025,21
3.2.9	Wpływy z tytułu odsetek	342 365,68	690 923,93
3.3	**Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej**	**-661 188,68**	**-805 742,20**
3.3.1	Kredyty i pożyczki	267 363,15	0,00
3.3.2	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-779 330,23	-657 346,53
3.3.3	Wypłaty z tytułu odsetek	-149 221,60	-148 395,67
4.	**ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU**	**13 883 712,66**	**26 349 002,16**

Zestawienie zmian w kapitale własnym (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	**STAN NA DZIEŃ 01-01-2026**	**7 285 500,00**	**10 080 150,00**	**347 881 249,91**	**365 246 899,90**
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	18 753 146,72	18 753 146,72
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	21 023 220,66	21 023 220,66
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-2 270 073,94	-2 270 073,94
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-18 213 750,00	-18 213 750,00
1.3	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	2 417 126,83	2 417 126,83
2.	**STAN NA DZIEŃ 30-09-2026**	**7 285 500,00**	**10 080 150,00**	**350 837 773,45**	**368 203 423,45**

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	**STAN NA DZIEŃ 01-01-2025**	**7 285 500,00**	**10 080 150,00**	**324 919 085,65**	**342 284 735,65**
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	25 909 894,68	25 909 894,68
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	25 917 756,52	25 917 756,52
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-7 861,84	-7 861,84
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-18 213 750,00	-18 213 750,00
2.	**STAN NA DZIEŃ 30-09-2025**	**7 285 500,00**	**10 080 150,00**	**332 615 230,33**	**349 980 880,33**

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41).

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi rodzajami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych (w tym budowy i modernizacji stacji uzdatniania wody i oczyszczalni ścieków), działalność deweloperska oraz usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych.

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2026 roku, za okres pierwszych trzech kwartałów 2026 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2025 roku i za okres pierwszych trzech kwartałów 2025 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2025 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

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

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2026 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I-III kwartału 2026 roku średni kurs wyniósł 4,2800 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2026 roku, który wynosił 4,3672 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2025 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I-III kwartału 2025 roku średni kurs wyniósł 4,2365 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2025 roku, który wynosił 4,2692 EUR/PLN.

4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

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

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

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

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 19.06.2026 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2025 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 18.213.750 zł, co stanowi 2,50 zł na każdą akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 24.08.2026 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 06.11.2026 roku.

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

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

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

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

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

W trzecim kwartale 2026 roku Spółka zawarła łącznie 51 umów przedwstępnych i deweloperskich oraz 38 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w okresie trzeciego kwartału 2026 roku uwzględnia zawarcie 38 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).
Poniżej zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych w trzecim kwartale według stanu na dzień 30.09.2026 roku.

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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie			
	III kwartał 2025 roku	I-III kwartał 2025 roku	III kwartał 2026 roku	I-III kwartał 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap II	0	1	2	6
Mierzeja Wiślana etap III	3	43	4	14
Mierzeja Wiślana etap IV	46	68	11	100
Nowe Zabrze	9	16	4	12
Albatrosów I	0	0	2	2
Albatrosów II	0	0	28	31
Suma	**58**	**128**	**51**	**165**

Tabela 2. Umowy przenoszące własność

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność			
	III kwartał 2025 roku	I-III kwartał 2025 roku	III kwartał 2026 roku	I-III kwartał 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap I	0	1	0	0
Mierzeja Wiślana etap II	1	1	2	7
Mierzeja Wiślana etap III	17	92	3	10
Mierzeja Wiślana etap IV	14	14	26	95
Nowe Zabrze	4	14	7	11
Suma	**36**	**122**	**38**	**123**

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

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

W dniu 13.07.2026 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podjął decyzję o zawarciu umowy o wykonanie kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Albatrosów w Krakowie, w skład którego wchodzą dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, ze spółką pod firmą KRAKBAU SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Krakowie, za wynagrodzeniem w kwocie 50,95 mln zł netto i o rozpoczęciu realizacji przedmiotowego etapu inwestycji zgodnie z zawartą umową. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.04.2028 roku (RB15/2026).

W dniu 21.07.2026 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podjął decyzję o zawarciu umowy o wykonanie ETAPU A inwestycji mieszkaniowej przy ul. Deszczowej w Krakowie, w skład którego wchodzą dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, ze spółką pod firmą RUKO Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej „Wykonawca"), za wynagrodzeniem w kwocie 29,93 mln zł netto i o rozpoczęciu realizacji przedmiotowego etapu inwestycji zgodnie z zawartą umową. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 21.07.2028 roku (RB17/2026).

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

W pierwszych trzech kwartałach 2026 roku największy wpływ na wynik finansowy Spółki miały umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, zawarte w wykonaniu umów deweloperskich dotyczących II–IV etapu inwestycji „Osiedle Mierzeja Wiślana" w Krakowie oraz inwestycji „Nowe Zabrze" w Zabrzu. Spadek przychodów w tym segmencie w ujęciu r/r wynikał przede wszystkim z istotnego pogorszenia koniunktury na rynku mieszkaniowym w 2025 roku oraz konieczności dostosowania polityki cenowej do zmienionych warunków rynkowych. Efekty podjętych działań znajdują odzwierciedlenie w umowach przenoszących własność lokali zawartych w 2026 roku.
Na wysokość przychodów w segmencie budowlano-montażowym istotny wpływ miał utrzymujący się niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki, a także związana z tym silna konkurencja w procesie pozyskiwania zamówień. Konkurenci oferowali ceny oraz przyjmowali poziom ryzyka związany z realizacją kontraktów, który nie jest akceptowalny przez Spółkę. Na wynik netto segmentu pozytywnie wpłynęło ugodowe zakończenie sporu sądowego dotyczącego zapłaty należności przez zamawiającego publicznego w ramach jednego ze zrealizowanych przez Spółkę kontraktów. W konsekwencji odwrócone zostały odpisy aktualizujące należności oraz utworzone wcześniej rezerwy na łączną kwotę 1.306 tys. zł.

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

W trzecim kwartale 2026 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

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

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2026.

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 849	9,76%	3 509 049	30,08%
Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 058 237	28,25%	2 058 237	17,64%
Esaliens	1 257 435	17,26%	1 257 435	10,78%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwo Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwo Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwo Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwo Magdaleny i Witolda Kowalczuków, e. Tomasz Kucharczyk,	653 021	8,96%	653 021	5,60%

f. Petre Manzelov z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, g. Iwona Religa, h. Valkan Vitekov, i. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowana pod numerem KRS 0000133288), j. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowana na Cyprze pod numerem HE 326141), k. Marcin Sadlej, l. Maria Rascheva, m. Dukat Fundacja Rodzinna (zarejestrowana pod numerem RFR 2689)				

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

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

Tabela 4. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2026 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2026 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	1 900		1 900
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Paweł Ożga	Członek Zarządu	20		20
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	0		0

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

Na dzień 30.09.2026 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

16. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych

transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta

W trzecim kwartale 2026 roku Spółka oraz jednostka od niej zależna nie zawierały z podmiotami powiązanymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach zwykłej działalności.

17. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W trzecim kwartale 2026 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W trzecim kwartale 2026 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2025 roku poziom należności warunkowych zwiększył się o kwotę 2.545 tys. zł, do poziomu 26.554 tys. zł, natomiast poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji zmniejszył się w tym okresie o kwotę 4.735 tys. zł, do poziomu 21.202 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

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

Pozycje	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Zmniejszenia (z tytułu):	18 408	12 783
- odroczonego podatku dochodowego	3 893	2 663
- świadczeń pracowniczych	8 589	9 260
- pozostałe	5 926	860
Zwiększenia (z tytułu):	11 326	8 106
- odroczonego podatku dochodowego	3 839	1 790
- świadczeń pracowniczych	7 032	5 960
- pozostałe	455	356

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Rozwiązane rezerwy	346	2 440
Zawiązane rezerwy	480	1 340

20.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Odwrócone	3 342	1 235
Dokonane	1 968	333

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

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

Pozycje	30.09.2026
Papiery wartościowe	19

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

Pozycje	30.09.2026
Lokaty (lokaty mBank)	26 349
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	

22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

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

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

Pozycje	30.09.2025	30.09.2026
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	60	60
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	112	122
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	626	490
Inne środki trwałe	0	0
Suma	798	672

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

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

Pozycje	30.09.2025	30.09.2026
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	4 974	4 894
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	110	128
Urządzenia techniczne i maszyny	0	0
Środki transportu	827	570
Inne środki trwałe	0	0
Suma	5 911	5 592

22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

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

Pozycje	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	109	121
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6 MSSF 16. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 (c) MSSF 16	0	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0	0
Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	779	657
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0	0

22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

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

22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

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

Pozycje	30.09.2025	30.09.2026
do 1 miesiąca	55	61
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	185	163
od 3 miesięcy do 1 roku	309	364
od 1 roku do 5 lat	425	475
powyżej 5 lat	4 205	4 162

22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

Będące w trakcie sprzedaży ostatnie lokale etapu IV „Osiedla Mierzeja Wiślana" w Krakowie stanowić będą główne źródło przychodów w najbliższym kwartale 2026 roku. Wpływ na wynik w Segmencie deweloperskim będzie miała także sprzedaż lokali w ramach inwestycji „Nowe Zabrze" w Zabrzu oraz ukończonego I etapu (16 lokali mieszkalnych), a w perspektywie sięgającej I kwartału 2027 roku, także będącego w trakcie realizacji II etapu (124 lokale mieszkalne) inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie (planowane oddanie do użytkowania w I kwartale 2027 roku). Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku mieszkaniowym. Popyt na lokale mieszkalne jest nadal umiarkowany, przy czym odnotować należy, że w odniesieniu do oferty Spółki wzrósł w ujęciu r/r (liczba zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich w 3 kwartałach 2026 roku jest o prawie 30% wyższa niż w pierwszych 3 kwartałach 2025 roku).
W segmencie budowlano-montażowym trwający niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki i związana z tym duża konkurencja w procesie pozyskiwania zamówień na ich wykonanie ze strony podmiotów oferujących ceny i przyjęcie ryzyk nieakceptowalnych przez Spółkę wpłynie, w perspektywie co najmniej najbliższych kwartałów, negatywnie na budowę portfela zleceń i osiągane przychody w segmencie.
Podobnie w segmencie zagranicznym, spadek liczby zleceń realizowanych przez Oddział Spółki w Niemczech wpłynie negatywnie na wysokość przychodów z działalności tego Oddziału.