

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej INSTAL KRAKÓW Spółka Akcyjna**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego INSTAL KRAKÓW Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazujące sumę aktywów i pasywów w kwocie 315 916 429,71 zł, rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w kwocie 17 322 037,82 zł, sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazujący całkowite dochody w kwocie 16 916 837,47 zł, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 15 096 044,65 zł i sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 43 182 388,67 zł oraz informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

#### *Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Instal Kraków S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Instal Kraków S.A. Zarząd Instal Kraków S.A. jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Instal Kraków S.A. oraz członkowie Rady Nadzorczej Instal Kraków S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Instal Kraków S.A. zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („*ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.,
- 3) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („*Rozporządzenie 537/2014*”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Instal Kraków S.A. wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Instal Kraków S.A. obecnie lub w przeszłości.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdania finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

#### *Niezależność*

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem i przeglądem sprawozdań śródrocznych, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Kluczowy biegły rewident i firma audytorska nie świadczyli na rzecz Instal Kraków S.A. lub jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług niebędących badaniem i przeglądem śródrocznych sprawozdań finansowych.

#### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe Instal Kraków S.A. badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2012 roku; to jest przez sześć kolejnych lat.

#### *Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka*

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

<b>Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia</b>	<b>Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka</b>
<p>Przychody ze sprzedaży usług produkcji budowlanej i deweloperskiej</p> <p>Kwestia ta została uznana za kluczową ze względu na wartość, dynamikę oraz ryzyko ujęcia przychodów niezgodnie z MSR 18 i MSR 11.</p> <p>Przychody są jednym z głównych wskaźników oceny działalności Spółki; wartość ta ma istotny wpływ na poziom wyniku netto, który jest podstawą dla systemu premiowego Zarządu, co zwiększa ryzyko zniekształcenia sprawozdania finansowego.</p>	<p>Zastosowane procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— ocenę zgodności stosowanej przez Instal Kraków SA polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej,</li><li>— testy kontroli dotyczących zatwierdzania i ujmowania poszczególnych rodzajów przychodów ze sprzedaży,</li><li>— testy kontroli dotyczących sporządzania, aktualizacji i zatwierdzania budżetów, będących podstawą wyceny niezakończonych umów o budowę,</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ocena efektywności kontroli wewnętrznych w zakresie rozpoznawania i wyceny przychodów ze sprzedaży,</li> <li>— ocena realności budżetów niezakończonych umów o budowę,</li> <li>— ocena poprawności przyjętego do wyceny poziomu zaawansowania realizacji niezakończonych umów o budowę,</li> <li>— uzgodnienie wybranej próby przychodów ze sprzedaży do dokumentacji źródłowej potwierdzającej wykonanie usługi również potwierdzającej przeniesienie prawa własności do produktów,</li> <li>— uzyskanie potwierdzeń dla wybranej próby niezapłaconych na dzień bilansowy transakcji sprzedaży,</li> <li>— uzyskanie potwierdzeń dla wybranej próby zapłaty faktur po dniu bilansowym dla kluczowych w roku badanym odbiorców usług świadczonych przez Instal Kraków SA,</li> <li>— ocena adekwatności ujawnień w informacji dodatkowej w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży z wyceny niezakończonych umów o budowę.</li> </ul>
<p>Wartości szacunkowe</p> <p>Kwestia ta została uznana za kluczową ze względu na wartość, istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.</p> <p>Szacunki dokonywane przez Zarząd Spółki w istotnym stopniu wpływają na poddawany ocenie przez odbiorców sprawozdania finansowego, poziom aktywów i zobowiązań Spółki. Wycena oparta o szacunki w szczególności nieruchomości inwestycyjnych i rezerw, ma istotny wpływ na poziom wyniku netto, który jest podstawą dla systemu premiowego Zarządu, co zwiększa ryzyko zniekształcenia sprawozdania finansowego.</p>	<p>Zastosowane procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zrozumienie i ocena podejścia Spółki do dokonywanych szacunków, w szczególności dotyczących rezerw na naprawy gwarancyjne,</li> <li>— Sprawdzenie adekwatności założeń przyjmowanych do wycen wobec nieruchomości inwestycyjnych i rezerw,</li> <li>— Sprawdzenie ciągłości zastosowanego podejścia do dokonywania szacunków w szczególności w zakresie rezerw na naprawy gwarancyjne,</li> <li>— Ocena dokumentacji przedstawionej przez Zarząd, kluczowy personel i dział prawny Spółki pod kątem kompletności utworzonych rezerw,</li> <li>— Ocena zdarzeń po dniu bilansowym na szacunki wykonane na dzień bilansowy,</li> <li>— Uzyskanie oświadczenia Zarządu w zakresie kompletności i poprawności przekazanych biegłemu rewidentowi danych i istotnych założeń,</li> <li>— Ocena adekwatności ujawnień w informacji dodatkowej.</li> </ul>

## *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Instal Kraków S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Instal Kraków S.A. przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2016 roku poz. 860) oraz postanowieniami Statutu Instal Kraków S.A.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Instal Kraków S.A. oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Instal Kraków S.A. i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Instal Kraków S.A. i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Zarząd Instal Kraków S.A. oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie,

czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Instal Kraków S.A. zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm) („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### *Informacja o sporządzeniu oświadczenia na temat informacji niefinansowych*

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach informujemy, że jednostka zamieściła w sprawozdaniu z działalności informację o sporządzeniu odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust. 9 ustawy o rachunkowości oraz że jednostka sporządziła takie odrębne sprawozdanie.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.

.....  
Ewa Sieklińska  
Kluczowy Biegły Rewident nr w rejestrze 9771  
Przeprowadzający badanie w imieniu  
POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o.  
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków  
wpisanej na listę firm audytorskich pod pozycją 1806

Kraków, dnia 19 marca 2018 roku