

# POLINVEST - AUDIT

biegłi rewidenci, doradcy podatkowi

---

**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za okres 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

## **INSTAL KRAKÓW SPÓŁKA AKCYJNA**

**z siedzibą w Krakowie ul. Konstantego Brandla 1**

**Kraków, marzec 2017 roku**

## SPIS TREŚCI

1.	CZEŚĆ OGÓLNA	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.2.	Kapitał podstawowy i kapitały własne	4
1.3.	Właściciele i zmiany w strukturze własności	4
1.4.	Organy Spółki	5
1.5.	Jednostki powiązane	5
1.6.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	5
1.7.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta	6
1.8.	Dostępność danych i oświadczenia Spółki	7
1.9.	Przedmiot badania	7
2.	ANALIZA FINANSOWA	8
2.1.	Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki	8
2.2.	Zdolność do kontynuowania działalności	10
3.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA	11
3.1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.	11
3.2.	Omówienie istotnych pozycji sprawozdania finansowego	12
3.3.	Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:	13
3.4.	Zdarzenia po dniu bilansowym	14
3.5.	Kontrole podatkowe	14
3.6.	Informacja o istotnych naruszeniach prawa	14
4.	USTALENIA KOŃCOWE	14

Niniejszy Raport z badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku został przygotowany dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej INSTAL KRAKÓW Spółka Akcyjna.

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę**

#### **1.1.1. Firma (nazwa), forma prawna, i siedziba Spółki**

INSTAL KRAKÓW Spółka Akcyjna  
ul. Konstantego Brandla 1  
30-732 Kraków

#### **1.1.2. Oddziały Spółki**

INSTAL KRAKÓW S.A. z siedzibą w Niemczech, ul. Eurotec-Ring 1, 47-445 Moers.

#### **1.1.3. Statut Spółki**

Podstawą działalności Spółki jest Statut Spółki przyjęty dnia 30 maja 1998 roku w Kancelarii Notarialnej w Niepołomicach przed notariuszem Panem Maciejem Kułakowskim, pod sygnaturą REP A nr 2340/98.

#### **1.1.4. Krajowy rejestr sądowy**

Spółka INSTAL KRAKÓW SA została wpisana w dniu 10 września 2001 roku do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod nr KRS: 0000042496.

Do badania otrzymaliśmy wyciąg z KRS na dzień 15 lutego 2017 roku.

#### **1.1.5. Zarejestrowany przedmiot działalności jednostki**

Zgodnie z otrzymanym wyciągiem z KRS przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41,20,Z),
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41,,,),
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (42,,,),
- Roboty budowlane specjalistyczne (43,,,),
- Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (71,1,,),
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (68,,,),
- Produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń (25,,,),
- Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń (33,,,),
- Transport lądowy oraz transport rurociągowy (49,,,),

**1.1.6. Rzeczywisty przedmiot działalności jednostki:**

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności Spółki było budownictwo przemysłowe i mieszkaniowe oraz produkcja metalowych wyrobów gotowych oraz wyrobów z tworzyw sztucznych.

**1.1.7. Numer Identyfikacji Podatkowej**

679-008-54-87

**1.1.8. Numer statystyczny (REGON)**

350564042

**1.1.9. Rok obrotowy**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

**1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne**

Kapitał własny Spółki na dzień 1 stycznia 2016 roku wynosił 181 990 146,01 zł. W badanym roku obrotowym zwiększył się o 5 035 553,60 zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2016 roku 187 025 699,61 zł. Na zmianę kapitału własnego wpływ miało przede wszystkim wypracowanie zysku netto w roku obrotowym 2016 w wysokości 6 764 374,49 zł oraz wypłata dywidendy w kwocie 1 821 375,00 zł.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 7 285 500,00 zł.

W badanym roku oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w wielkości kapitału podstawowego.

**1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności**

Struktura akcjonariatu na dzień 01.01.2016 roku (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz	Ilość	Wartość nominalna	Wartość kapitału	% kapitału	Ilość głosów na WZ	% głosów na WZA
Piotr Juszczuk	656 799	1,00 zł	656 799,00 zł	9,2%	3 238 799	27,8%
Legg Mason	1 425 446	1,00 zł	1 425 446,00 zł	19,6%	1 425 446	12,2%
Jan Szybiński	152 723	1,00 zł	152 723,00 zł	2,1%	689 523	5,9%

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2016 roku (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz	Ilość	Wartość nominalna	Wartość kapitału	% kapitału	Ilość głosów na WZ	% głosów na WZA
Piotr Juszczuk	656 799	1,00 zł	656 799,00 zł	9,2%	3 238 799	27,8%
Legg Mason	1 425 446	1,00 zł	1 425 446,00 zł	19,6%	1 425 446	12,2%
Jan Szybiński	152 723	1,00 zł	152 723,00 zł	2,1%	689 523	5,9%

W 2016 roku oraz do dnia zakończenia badania następowały zmiany akcjonariuszy Spółki ponieważ akcje Spółki INSTAL KRAKÓW SA są przedmiotem obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

#### 1.4. Organy Spółki

##### 1.4.1. Zarząd i zmiany w Zarządzie

Zarząd Spółki składa się z 3 osób.

Wg stanu na dzień 31.12.2016 roku skład Zarządu był następujący:

- Pan Piotr Juszczyk - Prezes Zarządu,
- Pan Rafał Rajtar - Członek Zarządu,
- Pan Rafał Markiewicz - Członek Zarządu.

W 2016 roku oraz do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

##### 1.4.2. Rada Nadzorcza i zmiany w Radzie Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 roku przedstawiał się następująco:

- Pan Jacek Motyka - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Andrzej Kowalski - V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Piotr Wężyk - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Pan Jan Szybiński - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Dariusz Mańko - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Grzegorz Pilch - Członek Rady Nadzorczej.

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

##### 1.4.3. Udzielone prokury

- Andrzej Strojny
- Małgorzata Kozioł
- Anna Latacz

#### 1.5. Jednostki powiązane

Spółka wchodzi skład grupy kapitałowej, w której jest jednostką dominującą.

Podmiotami powiązanymi kapitałowo z INSTAL KRAKÓW SA są:

- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny,
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dawniej Biuro Techniczno-Handlowe Frapol-Instal Spółka z o.o.) – podmiot zależny,
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.

#### 1.6. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe badanej jednostki za rok poprzedni podlegało obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami). Zostało zbadane przez Polinvest-Audit Sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1806 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

**1.6.1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i sposób podziału zysku/pokrycia straty**

W dniu 21 maja 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 4/05/16 zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2015 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 254 128 888,84 zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku wykazującego zysk netto w kwocie 3 995 430,95 zł. Zgodnie z Uchwałą nr 8/05/16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku w kwocie 3 995 430,95 zł został przeznaczony na:

- kapitał zapasowy Spółki w kwocie 2 174 055,95 zł oraz
- wypłatę dywidendy w kwocie 1 821 375,00 zł.

**1.6.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.**

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 czerwca 2016 roku.

**1.7. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta**

Badanie za 2016 rok przeprowadziła Polinvest - Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukasiewicza 1, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1806. W jego imieniu badanie przeprowadziła Ewa Sieklińska kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 9771.

**1.7.1. Wybór biegłego i umowa o badanie**

Polinvest-Audit Sp. z o.o. została wybrana do badania sprawozdania finansowego za rok 2016 uchwałą nr 48/VIII/2016 z dnia 16 kwietnia 2016 r. Rady Nadzorczej INSTAL KRAKÓW SA.

Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy nr 01/06/B/16 zawartej w dniu 14 maja 2015 roku pomiędzy INSTAL KRAKÓW SA z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1, a Polinvest-Audit Sp. z o.o. w Krakowie ul. Łukasiewicza 1.

**1.7.2. Oświadczenie o zachowaniu niezależności**

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający badanie biegli rewidenci stwierdzają, że w rozumieniu artykułu 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) pozostają niezależni od badanej Spółki.

**1.7.3. Okres przeprowadzenia badania**

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2016 zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 5-11 grudnia 2016 roku (badanie wstępne) oraz od 9 lutego do 29 marca 2017 z przerwami (badanie ostateczne).

**1.8. Dostępność danych i oświadczenia Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania. Badana jednostka udostępniła wszystkie żądane przez biegłych rewidentów dane i informacje oraz złożyła oświadczenia, w tym oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych.

**1.9. Przedmiot badania**

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania obejmuje:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 264 065 594,55 złotych,
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 6 764 374,49 złotych,
- 4) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie 6 952 477,13 złotych,
- 5) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 5 035 553,60 złotych,
- 6) sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2016 o kwotę 34 746 122,63 złotych,
- 7) dodatkowe informacje i objaśnienia.

## 2. ANALIZA FINANSOWA

### 2.1. Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki

Bilans		Stan na koniec (tys. zł)			Struktura w %			Dynamika	
		2014	2015	2016	2014	2015	2016	2015/ 2014	2016/ 2015
<b>Aktywa</b>									
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>79 417,4</b>	<b>83 097,6</b>	<b>86 057,6</b>	<b>24,0%</b>	<b>32,7%</b>	<b>32,5%</b>	<b>105</b>	<b>103</b>
I.	Wartości niematerialne	149,5	168,3	139,7	0,0%	0,1%	0,1%	113	83
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	13 007,1	12 373,3	11 481,2	3,9%	4,9%	4,3%	95	93
III.	Wartość firmy	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
IV.	Prawo wieczystego użytkowanie gruntu	2 207,9	2 181,6	2 153,5	0,7%	0,9%	0,8%	99	99
V.	Nieruchomości inwestycyjne	53 692,4	57 167,6	62 629,4	16,2%	22,5%	23,7%	106	110
VI.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
VII.	Inwestycje długoterminowe	4 453,1	4 453,1	4 453,1	1,3%	1,8%	1,7%	100	100
VII.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 907,4	6 753,8	5 200,7	1,8%	2,7%	1,9%	114	75
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>251 570,9</b>	<b>171 031,3</b>	<b>178 008,0</b>	<b>76,0%</b>	<b>67,3%</b>	<b>67,5%</b>	<b>68</b>	<b>104</b>
I.	Zapasy	74 403,6	79 172,0	107 961,3	22,5%	31,2%	40,9%	106	136
II.	Należności krótkoterminowe	136 742,8	56 608,9	69 526,3	41,3%	22,3%	26,3%	41	123
III.	Inwestycje krótkoterminowe	39 815,5	34 963,9	217,7	12,0%	13,8%	0,1%	88	1
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	608,9	286,5	302,7	0,2%	0,1%	0,2%	47	151
	<b>Suma aktywów</b>	<b>330 988,3</b>	<b>254 128,9</b>	<b>264 065,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>77</b>	<b>104</b>

W badanym okresie zauważalny jest wzrost wartości majątku. Zwiększeniu uległ głównie majątek obrotowy za sprawą zwiększenia wartości należności krótkoterminowych oraz zapasów. W 2016 roku Spółka realizowała znaczące inwestycje deweloperskie, w które zaangażowała środki obrotowe. Zmniejszenie inwestycji krótkoterminowych czyli środków pieniężnych w postaci lokat jest wynikiem ich zaangażowania w realizowane inwestycje.

Spółka dokonywała w analizowanych okresach zakupów nieruchomości.

Bilans		Stan na koniec (tys. zł)			Struktura w %			Dynamika	
		2014	2015	2016	2014	2015	2016	2015/ 2014	2016/ 2015
<b>Pasywa</b>									
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>177 971,5</b>	<b>181 990,1</b>	<b>186 942,8</b>	<b>53,8%</b>	<b>71,6%</b>	<b>70,8%</b>	<b>102</b>	<b>103</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	7 285,5	7 285,5	7 285,5	2,2%	2,9%	2,8%	100	100
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	157 696,9	163 377,1	165 587,0	44,6%	60,3%	58,9%	104	101
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	5 811,9	5 705,3	5 677,3	1,8%	2,2%	2,1%	98	100
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 250,0	1 250,0	1 250,0	0,4%	0,5%	0,5%	100	100
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	375,1	376,6	-103,3	0,1%	0,1%	0,0%	100	-27
VI.	Zysk (strata) netto	5 883,3	3 995,4	6 764,3	1,8%	1,6%	2,5%	68	167
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	375,1	376,6	564,7	-0,1%	0,0%	0,2%	0	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>153 016,8</b>	<b>72 138,7</b>	<b>77 122,8</b>	<b>46,2%</b>	<b>28,4%</b>	<b>29,2%</b>	<b>47</b>	<b>107</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	15 875,0	9 449,9	6 858,5	4,8%	3,7%	2,6%	60	73
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	128 320,0	57 750,7	65 964,6	38,8%	22,7%	25,0%	45	114
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	8 821,7	4 938,1	4 299,7	2,7%	1,9%	1,6%	56	87
	<b>Suma pasywów</b>	<b>330 988,3</b>	<b>254 128,9</b>	<b>264 065,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>77</b>	<b>104</b>



Spółka kolejny rok wypracowała zysk netto, a wynik roku poprzedniego został częściowo wyłączony od podziału i zasilili zyski zatrzymane Spółki, stąd 3%-owy wzrost dynamiki kapitału.

Ważnym źródłem finansowania majątku Spółki są zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania krótkoterminowe odnotowały znaczący wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost wartości zobowiązań skutkuje zmianą struktury pasywów, to jest zwiększeniem udziału kapitału obcego w finansowaniu majątku Spółki.

Lp.	Wyszczególnienie	za okres 1.01 - 31.12			Dynamika	
		2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>413 344,7</b>	<b>332 589,2</b>	<b>196 583,6</b>	<b>80</b>	<b>59</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	413 289,8	332 517,9	196 147,9	80	59
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	55,0	71,3	435,7	130	611
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>383 605,9</b>	<b>318 371,5</b>	<b>177 612,3</b>	<b>83</b>	<b>56</b>
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	383 553,8	318 316,9	177 204,5	83	56
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	52,1	54,6	407,8	105	747
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>29 738,8</b>	<b>14 217,7</b>	<b>18 971,3</b>	<b>48</b>	<b>133</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>6 623,1</b>	<b>3 234,1</b>	<b>3 501,0</b>	<b>49</b>	<b>108</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>8 047,1</b>	<b>9 412,9</b>	<b>10 389,2</b>	<b>117</b>	<b>111</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>15 068,6</b>	<b>1 570,7</b>	<b>5 081,1</b>	<b>10</b>	<b>318</b>
G.	Pozostałe przychody operacyjne	6 338,3	8 811,4	4 272,9	139	48
H.	Pozostałe koszty operacyjne	12 991,1	6 557,9	1 469,9	50	22
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>8 415,8</b>	<b>3 824,2</b>	<b>7 884,1</b>	<b>45</b>	<b>204</b>
J.	Przychody finansowe	1 591,8	728,5	713,0	46	98
K.	Koszty finansowe	738,0	432,1	282,3	59	65
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J+K)</b>	<b>9 269,5</b>	<b>4 120,6</b>	<b>8 314,8</b>	<b>44</b>	<b>200</b>
M.	Podatek dochodowy	3 386,2	125,2	1 550,5	4	1 239
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0	0,0	0,0	-	-
<b>O.</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>5 883,3</b>	<b>3 995,4</b>	<b>6 764,3</b>	<b>68</b>	<b>167</b>

Analiza przychodów 2016 roku wskazuje na spadek przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów wobec danych roku 2015. Analiza pozioma rachunku zysków i strat wskazuje na wyższy spadek kosztów niż przychodów, w stosunku do roku poprzedniego spowodowały zwiększenie wyniku na sprzedaży o 33%. Dodatni wynik zrealizowany na działalności pozostałej, zakończona dodatnim wynikiem działalność finansowa oraz obciążenia podatkowe ukształtowały ostatecznie wynik finansowy Spółki na poziomie blisko 6,7 mln zł.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2014	2015	2016
1. Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,96	2,96	2,70
2. Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,38	1,59	1,06
3. Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,31	0,61	0,003
4. Szybkość obrotu należności w dniach	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	94	117	134
5. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej	65	76	88
6. Szybkość obrotu zapasów w dniach	średni stan zapasów x 365 / koszty działalności operacyjnej	71	92	199

Wszystkie wskaźniki płynności w poprzednich okresach osiągały wartości, które przez analityków uznawane są za prawidłowe, w badanym okresie wszystkie wskaźniki płynności uległy obniżeniu w stosunku do roku poprzedniego osiągając wskaźniki uznawane przez analityków za poprawne. Znaczącemu obniżeniu uległ wskaźnik płynności III, który wynosi 0,003 tak znaczące obniżenie wskaźnika spowodowane jest zmniejszeniem inwestycji krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów uległ zwiększeniu, co jest spowodowane zwiększeniem wartości zapasów w tym przede wszystkim wyrobów gotowych z działalności deweloperskiej, która charakteryzuje się wydłużonym okresem realizacji.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2014	2015	2016
1. Wynik finansowy netto	(w tysiącach złotych)	5 883,3	3 995,4	6 764,3
2. Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	1,8%	1,6%	2,5%
3. Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny *)	3,4%	2,2%	3,7%
4. Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży	1,4%	1,2%	3,4%
5. Rentowność brutto sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	7,2%	4,3%	9,7%

\*) kapitał własny nie obejmuje wyniku finansowego

Wyższy wynik z działalności Spółki w 2016 roku oraz zmniejszenie kosztów wpłynęły na zwiększenie wszystkich wskaźników rentowności w stosunku do wartości z roku poprzedniego, pomimo tego wskaźniki kształtują się na dobrym, bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2014	2015	2016
1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	(kapitały własne + rezerwy) / aktywa trwałe	2,44	2,30	2,26
2. Trwałość struktury finansowania	(kapitały własne+rezerwy+zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	0,59	0,75	0,73

Zarówno wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, jak i trwałość struktury finansowania kształtuje się stabilnym bezpiecznym poziomem, który zapewnia Spółce pełną wypłacalność.

Aktywa obrotowe przewyższające wartość zadłużenia stanowią pełne zabezpieczenie spłaty obcych źródeł finansowania.

## 2.2. Zdolność do kontynuowania działalności

W oparciu o powyższą analizę finansową stwierdzamy, że nie występuje zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie, w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest rok od dnia bilansowego.

### **3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

#### **3.1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.**

##### **3.1.1. Dokumentacja zasad rachunkowości.**

Jednostka prowadzi księgi rachunkowe na podstawie dokumentacji w języku polskim opisującej przyjęte przez nią zasady rachunkowości (polityka rachunkowości) wprowadzone do stosowania przez Zarząd INSTAL KRAKÓW SA Uchwałą nr 8/FZ/10 z w dniu 19 marca 2010 roku. Polityka rachunkowości zgodna jest z MSR / MSSF, zawiera również wymagane przepisami ustawy o rachunkowości rozwiązania, głównie w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki.

##### **3.1.2. Ocena zasadności i ciągłości stosowanych metod zasad rachunkowości.**

Przyjęte zasady rachunkowości, jednostka stosuje w sposób ciągły, dokonując jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także odpisów amortyzacyjnych i ustalania wyniku finansowego w taki sposób, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Księgi rachunkowe na rok 2016 zostały otwarte prawidłowo. Bilans zamknięcia ksiąg za 2015 rok jest zgodny z bilansem otwarcia na rok 2016.

##### **3.1.3. Prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych oraz ksiąg rachunkowych.**

Operacje gospodarcze są przejrzyste i kompletnie udokumentowane – w sposób pozwalający na poprawne zakwalifikowanie ich do ujęcia w księgach rachunkowych.

Księgi jednostki są prowadzone rzetelnie i bezbłędnie, a dokonywane w nich zapisy są właściwie powiązane z dokumentami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz sprawozdaniem finansowym.

##### **3.1.4. Ocena właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych**

Dokumentacja opisująca zasady rachunkowości przyjęte przez jednostkę, księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe przechowywane są i archiwizowane w sposób chroniący je przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

##### **3.1.5. Metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania**

Stosowane programowe zasady ochrony danych, w tym metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania gwarantują ich bezpieczeństwo, a stosowane procedury zapewniają sprawdzenie poprawności przetworzenia danych, kompletności i identyczności zapisów.

**3.1.6. Informacje dotyczące inwentaryzacji aktywów i pasywów oraz rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyników.**

Jednostka przeprowadziła inwentaryzację zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacją zostały objęte w drodze:

1. spisu z natury:

- materiały w poszczególnych lokalizacjach w ostatnim kwartale 2016 roku,
- środki pieniężne w kasie na dzień 31 grudnia 2016 roku,

2. potwierdzenia sald:

- środki pieniężne w banku na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- należności krajowe na dzień 30 listopada 2016 roku,

3. drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami:

- pozostałe pozycje aktywów i pasywów

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzana jest co cztery lata. Ostatnia miała miejsce w 2015 roku.

Audytor nie zgłasza zastrzeżeń do poprawności przeprowadzenia inwentaryzacji. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i odniesione w księgi badanego roku.

**3.2. Omówienie istotnych pozycji sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe INSTAL KRAKÓW SA za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Instal Kraków SA prowadzi działalność operacyjną w dwóch podstawowych segmentach branżowych działalności: budowlanej oraz deweloperskiej. Spółka posiada Oddział w Niemczech, którego działalność związana jest z budownictwem.

Instal Kraków SA jest wykonawcą projektów deweloperskich w Krakowie. W 2016 roku poniosła nakłady na budowę mieszkań w wysokości 65 mln zł. Sprzedaż 2016 roku wyniosła 57 mln zł.

Spółka realizuje kontrakty, które ujmowane są w sprawozdawczości finansowej zgodnie z MSR 11 „Umowy o budowę”. Wycena realizowanych międzyokresowo usług budowlanych opiera się o metodę stopnia zaawansowania liczoną udziałem kosztów poniesionych w ogóle planowanych nakładów. Instal Kraków SA wdrożyła procedury kontroli wewnętrznej w zakresie przygotowywania, okresowej aktualizacji i bieżącej oceny prawidłowości sporządzanych budżetów dla poszczególnych zadań kontraktowych. System kontroli wewnętrznej, zdaniem audytora, spełnia warunki MSR 11. Wartość aktywowanych należności z tytułu niezakończonych usług budowlanych wyniosła na dzień bilansowy 2,6 mln zł, wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 3,3 mln zł.

Instal Kraków SA w okresie ostatnich sześciu lat dokonała zakupów gruntów inwestycyjnych, których wartość na dzień bilansowy wyniosła 62,6 mln zł. Aktywa te wyceniane są w wartości godziwej szacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wycena dokonywana jest w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego. Skutki zmian wartości odnoszone są w wynik finansowy (pozostałe przychody / koszty operacyjne). W 2016 roku Spółka zakupiła grunty o wartości 4,9 mln zł oraz dokonała aktualizacji wcześniej nabytych nieruchomości w kwocie netto (wzrost-spadek) 99 tys. zł.

Działalność Spółki w badanym okresie realizuje ujemne przepływy pieniężne. Spółka środki wygenerowane z działalności podstawowej w latach poprzednich gromadziła na rachunkach bankowych oraz na rachunkach depozytowych, w badanym okresie zostały przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej.

### **3.3. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają nie ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat dane oraz wyjaśnienia niezbędne do tego aby sprawozdanie finansowe przedstawiało rzetelnie i jasno sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółki. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniają wymogi odpowiednich standardów.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone zostało zgodnie z MSR 7. Zmiana stanu środków pieniężnych netto stanowi zmniejszenie w kwocie 34 744 728,53 złotych.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym zostało sporządzone zgodnie z MSR 1. Zestawienie za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wykazuje zwiększenie kapitału własnego o kwotę 5 035 553,60 zł złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają nie ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat dane oraz wyjaśnienia niezbędne do tego aby sprawozdanie finansowe przedstawiało rzetelnie i jasno sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółki. Informacja dodatkowa spełnia wymogi odpowiednich standardów.

Sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym przedłożone przez Zarząd sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 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. Prezentowane w nim dane finansowe wynikają ze sporządzonego na dzień bilansowy sprawozdania finansowego.

Sprawozdania zostały sporządzone kompletnie i prawidłowo.

**3.4. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W oparciu o oświadczenie Zarządu Spółki oraz przegląd ksiąg za okres stycznia i lutego 2017 roku nie stwierdzono istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia, mających wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe.

**3.5. Kontrole podatkowe**

Rozliczenia podatkowe Spółki mogą stać się przedmiotem kontroli podatkowej, a ze względu na fakt, że w przypadku wielu transakcji interpretacja przepisów podatkowych może być różna, kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

**3.6. Informacja o istotnych naruszeniach prawa**

W trakcie badania nie stwierdzono naruszeń prawa wpływających na jakość sprawozdania finansowego, a także Statutu Spółki.

**4. USTALENIA KOŃCOWE**

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania, obejmujące okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. Zm.) i polityką rachunkowości Spółki.

Niniejszy raport zawiera 14 stron kolejno numerowanych i parafowanych przez biegłego rewidenta.

.....  
Ewa Sieklińska  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer w rejestrze 9771  
Przeprowadzający badanie w imieniu  
Polinvest – Audit Sp. z o.o.  
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków  
wpisanej na listę podmiotów uprawnionych  
do badania sprawozdań finansowych  
pod numerem 1806

Kraków, dnia 29 marca 2017 roku