

Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2012r.-31.12.2012r.

INSTAL KRAKÓW
SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Krakowie ul. Konstantego Brandla 1

Kraków, marzec 2013 roku

SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | CZĘŚĆ 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 | 6 |
| 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 | 11 |
| 3. | CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA | 12 |
| 3.1. | Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości. | 12 |
| 3.2. | Omówienie istotnych pozycji sprawozdania finansowego | 14 |
| 3.3. | Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia: | 15 |
| 3.4. | Zdarzenia po dniu bilansowym | 15 |
| 3.5. | Kontrole podatkowe | 15 |
| 3.6. | Informacja o istotnych naruszeniach prawa | 15 |
| 4. | USTALENIA KOŃCOWE | 16 |

Niniejszy Raport z badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 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. Statut Spółki

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

1.1.3. 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 28 lutego 2013 roku.

1.1.4. Zarejestrowany przedmiot działalności jednostki

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

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41,,),
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (42,,),
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (42,9,),
- Roboty budowlane specjalistyczne (43,,),
- Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (43,2,),
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (43,3,),
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (68,,),
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68,10,Z)
- Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu (23,6,,).

1.1.5. 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.

1.1.6. Numer Identyfikacji Podatkowej

NIP: 679-008-54-87

1.1.7. Numer statystyczny (REGON)

350564042

1.1.8. Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne

Kapitał własny Spółki na dzień 1 stycznia 2012r. wynosił 148 815 825,78 zł. W badanym roku obrotowym zwiększył się o 15 902 965,27 zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2012r. 164 718 791,05 zł. Na zmianę kapitału własnego wpływ miało przede wszystkim:

- wypracowanie zysku netto w roku obrotowym 2012 w wysokości 16 511 728,99 zł,
- rozliczenie różnic kursowych z wyceny oddziału niemieckiego 617 967,69 zł,

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2012r. 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 31.12.2012 roku (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

| Akcjonariusz | Ilość | Wartość nominalna | Wartość kapitału | % kapitału | Ilość głosów na WZ | % głosów na WZA |
|-------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Piotr Juszczyk | 553 099 | 1,00 zł | 553 099,00 zł | 7,6% | 2 720 299 | 23,3% |
| Legg Mason | 1 434 557 | 1,00 zł | 1 434 557,00 zł | 19,69% | 1 434 557 | 12,3% |
| Jan Szybiński | 150 684 | 1,00 zł | 150 684,00 zł | 2,07% | 687 484 | 5,9% |
| PZU Asset Management SA | 656 022 | 1,00 zł | 656 022,00 zł | 9,00% | 656 022 | 5,6% |

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania raportu (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

| Akcjonariusz | Ilość | Wartość nominalna | Wartość kapitału | % kapitału | Ilość głosów na WZ | % głosów na WZA |
|----------------|-----------|-------------------|------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Piotr Juszczyk | 553 599 | 1,00 zł | 553 599,00 zł | 7,6% | 2 720 799 | 23,3% |
| Legg Mason | 1 425 446 | 1,00 zł | 1 425 446,00 zł | 19,57% | 1 425 446 | 12,2% |
| Jan Szybiński | 150 684 | 1,00 zł | 150 684,00 zł | 2,07% | 687 484 | 5,9% |

W 2012 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 4 osób.

Wg stanu na dzień 31.12.2011 roku skład Zarządu był następujący:

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

W dniu 19 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie INSTAL KRAKÓW S.A. dokonało wyboru Członków Zarządu Spółki na kolejną kadencję.

Uchwałą Nr 21/05/11 oraz 21A/05/11 w skład Zarządu wybrani zostali:

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

Skład Zarządu do dnia bilansowego oraz do zakończenia badania skład zarządu nie uległ zmianie.

1.4.2. Rada Nadzorcza i zmiany w Radzie Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2012 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 Władysław Krakowski - Członek Rady Nadzorczej;
- Pan Dariusz Mańko - Członek Rady Nadzorczej;
- Pan Grzegorz Pilch - Członek Rady Nadzorczej.

W badanym roku oraz do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie

1.4.3. Udzielone prokury

- Andrzej Bartela
- Andrzej Strojny

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 współzależny,
- „Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony,
- „Wamstal” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – podmiot zależny.

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 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami). Zostało zbadane przez ECA Serechyński i Partnerzy Sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3115 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

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

W dniu 19 maja 2012r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 5/05/2012 zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2011 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 250 310 579,24 zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 roku. do dnia 31.12.2011 roku wykazującego zysk netto w kwocie 20 214 157,56 zł. Zgodnie z Uchwałą nr 9/05/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku w został wyłączony od podziału i w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

1.6.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 czerwca 2012r.

Spółka opublikowała sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku w Monitorze Polskim B nr 1638 z dnia z 6 sierpnia 2012.

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

Badanie za 2012 rok przeprowadził 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 oraz Barbara Seremet – Wosik biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 10108.

1.7.1. Wybór biegłego i umowa o badanie

Polinvest-Audit Sp. z o.o. została wybrana do badania sprawozdania finansowego za rok 2012 uchwałą nr 32/VII/2012 z dnia 16 kwietnia 2012 Rady Nadzorczej INSTAL KRAKÓW SA.

Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy nr 01/05/B/12 zawartej w dniu 7 maja 2012 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 rewidentzi 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 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) pozostają niezależni od badanej Spółki.

1.7.3. Okres przeprowadzenia badania

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2012 zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 25 listopada do 6 grudnia 2012 roku (badanie wstępne) oraz od 11 lutego do 15 marca 2013 (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) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **235 693 639,17 złotych,**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **16 511 728,99 złotych,**
- 4) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie **15 893 761,30 złotych,**
- 5) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **15 902 965,27 złotych,**
- 6) sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2012 o kwotę **21 737 739,14 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 | |
|---------------|--|--------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| Aktywa | | | | | | | | | |
| A | Aktywa trwałe | 42 054,1 | 56 393,3 | 68 059,0 | 21,0% | 22,5% | 28,9% | 134 | 121 |
| I. | Wartości niematerialne | 13,6 | 11,2 | 9,2 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 82 | 82 |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 14 935,7 | 17 361,9 | 17 541,0 | 7,5% | 6,9% | 7,4% | 116 | 101 |
| III. | Wartość firmy | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| IV. | Prawo wieczystego użytkowanie gruntu | 2 144,1 | 2 128,0 | 2 104,9 | 1,1% | 0,9% | 0,9% | 99 | 99 |
| V. | Nieruchomości inwestycyjne | 16 486,6 | 26 144,6 | 37 699,4 | 8,2% | 10,4% | 16,0% | 159 | 144 |
| VI. | Należności długoterminowe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| VII. | Inwestycje długoterminowe | 3 878,1 | 3 953,1 | 4 453,1 | 1,9% | 1,6% | 1,9% | 102 | 113 |
| VIII. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 4 595,9 | 6 794,6 | 6 251,4 | 2,3% | 2,7% | 2,7% | 148 | 92 |
| B. | Aktywa obrotowe | 157 806,3 | 193 917,3 | 167 634,7 | 79,0% | 77,5% | 71,1% | 123 | 86 |
| I. | Zapasy | 64 709,3 | 69 716,3 | 62 799,7 | 32,4% | 27,9% | 26,6% | 108 | 90 |
| II. | Należności krótkoterminowe | 39 551,3 | 76 563,8 | 65 311,0 | 19,8% | 30,6% | 27,7% | 194 | 85 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 53 116,1 | 47 068,8 | 38 964,0 | 26,6% | 18,8% | 16,5% | 89 | 83 |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 429,6 | 568,4 | 560,0 | 0,2% | 0,2% | 0,2% | 132 | 99 |
| | Suma aktywów | 199 860,4 | 250 310,6 | 235 693,6 | 100% | 100% | 100% | 125 | 94 |

W kolejnych prezentowanych okresach zauważalny jest wzrost wartości aktywów trwałych kosztem aktywów obrotowych. Największy wzrost wartości obserwujemy w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych. Spółka dokonała zakupów nieruchomości, które obecnie nie mają zdefiniowanego przeznaczenia i utrzymywane są ze względu na prognozowany wzrost ich wartości.

W badanym okresie obserwujemy obniżenie wartości wszystkich pozycji aktywów obrotowych. Największy wartościowy spadek widoczny jest w należnościach krótkoterminowych, co przy niewielkim obniżeniu wartości przychodów świadczy o skutecznej polityce windykacyjnej Spółki. Zmniejszeniu ulegała również wartość inwestycji krótkoterminowych, w której wykazywane są lokaty oraz środki pieniężne.

| Bilans | | Stan na koniec (tys. zł) | | | Struktura w % | | | Dynamika | |
|---------------|--|--------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| Pasywa | | | | | | | | | |
| A | Kapitał (fundusz) własny | 127 894,1 | 148 815,8 | 164 718,8 | 64,0% | 59,5% | 69,9% | 116 | 111 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 7 285,5 | 7 285,5 | 7 285,5 | 3,6% | 2,9% | 3,1% | 100 | 100 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| III. | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| IV. | Kapitał (fundusz) zapasowy | 85 932,4 | 103 379,1 | 123 675,2 | 43,0% | 41,3% | 52,5% | 120 | 120 |
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 6 169,3 | 5 989,1 | 5 916,3 | 3,1% | 2,4% | 2,5% | 97 | 99 |
| VI. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 1 250,0 | 1 250,0 | 1 250,0 | 0,6% | 0,5% | 0,5% | 100 | 100 |
| VII. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| VIII. | Zysk (strata) netto | 17 247,8 | 20 214,2 | 16 511,7 | 8,6% | 8,1% | 7,0% | 117 | 82 |
| IX. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | -70,9 | 617,9 | -0,1 | 0,0% | 0,2% | 0,0% | -871 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|---|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 71 966,2 | 101 494,8 | 70 974,8 | 36,0% | 40,5% | 30,1% | 141 | 70 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 7 530,8 | 11 389,0 | 9 776,1 | 3,8% | 4,5% | 4,1% | 151 | 86 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 8,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0 | - |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 52 937,1 | 80 295,5 | 57 363,8 | 26,5% | 32,1% | 24,3% | 152 | 71 |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 11 490,1 | 9 810,2 | 3 835,0 | 5,7% | 3,9% | 1,6% | 85 | 39 |
| | Suma pasywów | 199 860,4 | 250 310,6 | 235 693,6 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 125 | 94 |

Spółka kolejny rok wypracowała zysk netto, a wynik roku poprzedniego został wyłączony od podziału i zasilił zyski zatrzymane Spółki, stąd 11%-owy wzrost dynamiki kapitału własnego oraz udziału w finansowaniu składników majątku.

Ważnym źródłem finansowania majątku Spółki są zobowiązania krótkoterminowe. Podobnie jak w przypadku należności krótkoterminowych zobowiązania krótkoterminowe odnotowały znaczący spadek w stosunku do roku poprzedniego, jednak ten spadek jest zdecydowanie większy bo aż o 30% w stosunku do danych z roku poprzedniego. Tak znaczący spadek wartości zobowiązań skutkował zmianą struktury pasywów, to jest zwiększeniem udziału kapitału własnego a obniżeniem udziału zobowiązań i rezerw.

| Lp. | Wyszczególnienie | za okres 1.01 - 31.12 | | | Dynamika | |
|-----------|---|-----------------------|------------------|------------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| A. | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 258 168,6 | 337 997,0 | 334 896,9 | 131 | 99 |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 257 866,5 | 337 921,7 | 334 738,6 | 131 | 99 |
| II. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 302,1 | 75,3 | 158,3 | 25 | 210 |
| B. | Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 218 390,7 | 295 231,7 | 300 878,4 | 135 | 102 |
| I. | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 218 132,9 | 295 165,5 | 300 728,8 | 135 | 102 |
| II. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 257,7 | 66,2 | 149,6 | 26 | 226 |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | 39 777,9 | 42 765,3 | 34 018,5 | 108 | 80 |
| D. | Koszty sprzedaży | 576,3 | 753,3 | 209,1 | 131 | 28 |
| E. | Koszty ogólnego zarządu | 13 037,9 | 13 819,2 | 14 464,3 | 106 | 105 |
| F. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E) | 26 163,7 | 28 192,8 | 19 345,1 | 108 | 69 |
| G. | Pozostałe przychody operacyjne | 2 596,9 | 3 862,2 | 6 276,5 | 149 | 163 |
| H. | Pozostałe koszty operacyjne | 8 458,2 | 8 048,4 | 6 968,6 | 95 | 87 |
| I. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | 20 302,4 | 24 006,6 | 18 653,1 | 118 | 78 |
| J. | Przychody finansowe | 3 844,1 | 2 149,8 | 2 501,1 | 56 | 116 |
| K. | Koszty finansowe | 2 808,9 | 957,0 | 483,7 | 34 | 51 |
| L. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K) | 21 337,7 | 25 199,4 | 20 670,5 | 118 | 82 |
| M. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| N. | Zysk (strata) brutto (L+/-M) | 21 337,7 | 25 199,4 | 20 670,5 | 118 | 82 |
| O. | Podatek dochodowy | 4 089,9 | 4 985,2 | 4 158,8 | 122 | 83 |
| P. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| R. | Zysk (strata) netto (N-O-P) | 17 247,8 | 20 214,2 | 16 511,7 | 117 | 82 |

Analiza przychodów 2012 roku wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów, jednak ogólnie wartość realizowanych przez Spółkę przychodów utrzymała się na takim poziomie tak w roku poprzednim. Analiza pozioma rachunku zysków i strat wskazuje na wyższą dynamikę kosztów

niż dynamika przychodów. Pomimo iż przychody i koszty wykazują zbliżone do roku poprzedniego wartości, to szybszy wzrost kosztów spowodował spadek wyniku na sprzedaży o 30% i na koniec badanego okresu ukształtował się na poziomie 19,3 mln zł.

Zakończona dodatnim wynikiem działalność finansowa oraz obciążenia podatkowe ukształtowały ostatecznie wynik finansowy Spółki na poziomie 16,5 mln zł.

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--|------|------|------|
| 1.Wskaźnik płynności I | aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 2,98 | 2,42 | 2,92 |
| 2.Wskaźnik płynności II | aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe | 1,76 | 1,55 | 1,83 |
| 3.Wskaźnik płynności III | inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe | 1,00 | 0,59 | 0,68 |
| 4.Szybkość obrotu należności w dniach | średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów | 52 | 74 | 94 |
| 5. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach | średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej | 50 | 52 | 53 |
| 6. Szybkość obrotu zapasów w dniach | średni stan zapasów x 365 / koszty działalności operacyjnej | 121 | 86 | 86 |

Wszystkie wskaźniki płynności w każdym z analizowanych okresów osiągają wartości, które przez analityków uznawane są za nadpłynność. Znaczący spadek zobowiązań krótkoterminowych w 2012 roku i duża wartość utrzymywanych przez Spółkę lokat, powoduje iż wskaźniki płynności w badanym okresie uległy zwiększeniu w stosunku do wartości z roku poprzedniego. Nie uległy zmianie wskaźniki szybkości obrotu zobowiązań i zapasów, które w kolejnych analizowanych okresach kształtują się na stabilnym poziomie. Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań wynoszący 53 dni nie jest niepokojący, ponieważ Spółka realizuje kontrakty i korzysta z usług podwykonawców w których termin płatności część to jest wydłużony do 30 lub 60 dni. Wydłużeniu aż o 20 dni uległ natomiast wskaźnik cykl obrotu należności, co może świadczyć o wydłużonym okresie windykacji.

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------------|--|----------|----------|----------|
| 1.Wynik finansowy netto | (w tysiącach złotych) | 17 247,8 | 20 214,2 | 16 511,7 |
| 2.Rentowność majątku | wynik finansowy netto / aktywa ogółem | 8,6% | 8,1% | 7,0% |
| 3.Rentowność kapitału własnego | wynik finansowy netto / kapitał własny *) | 15,6% | 15,7% | 11,1% |
| 4.Rentowność netto sprzedaży | wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży | 6,7% | 6,0% | 4,9% |
| 5.Rentowność brutto sprzedaży | zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży | 15,4% | 12,7% | 10,2% |

*) kapitał własny nie obejmuje wyniku finansowego

Niższy wynik z działalności Spółki w 2012 roku przy niewielkiej zmianie przychodów i kosztów wpłynęły na obniżenie wszystkich wskaźników rentowności w stosunku do wartości z roku poprzedniego, pomimo tego wskaźniki kształtują się na dobrym, bezpiecznym poziomie.

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--|------|------|------|
| 1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym | (kapitały własne + rezerwy) / aktywa trwałe | 3,22 | 2,84 | 2,56 |
| 2. Trwałość struktury finansowania | (kapitały własne+rezerwy+zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów | 0,68 | 0,64 | 0,74 |

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

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

2.2. Zdolność do kontynuowania działalności

W oparciu o powyższą analizę finansową stwierdzamy, że nie występuje zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności w niezmniejszonym 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 2012 zostały otwarte prawidłowo. Bilans zamknięcia ksiąg za 2011 rok jest zgodny z bilansem otwarcia na rok 2012.

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:

- produkcja w toku wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku,
- wyrobów gotowych stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku,
- materiałów w poszczególnych lokalizacjach w ostatnim kwartale 2012 roku, do 15 stycznia 2013 roku,
- środki pieniężne w kasie na dzień 31 grudnia 2012 roku,

2. potwierdzenia sald:

- środków pieniężnych w banku na dzień 31 grudnia 2012 roku,
- potwierdzenia sald należności krajowych na dzień 31 października 2012 r.,

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 na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Audytór 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Instal Kraków SA prowadzi działalność operacyjną w dwóch podstawowych segmentach działalności: budowlanej oraz deweloperskiej.

Spółka realizuje kontrakty, które ujmowaną 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 13,3 mln zł, wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 9,8 mln zł.

W ramach segmentu deweloperskiego, Spółka w 2012 roku dokończyła budowę osiedla mieszkaniowego Przewóz II oraz budynku wielomieszkaniowego na al. Jana Pawła II. Sprzedaż mieszkań tych obiektów przyniosła Spółce 61,8 mln zł przychodów. Wartość aktywów na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosła 59,7 mln zł.

Instal Kraków SA w okresie ostatnich pięciu lat dokonała zakupów gruntów inwestycyjnych, których wartość na dzień bilansowy wyniosła 37,7 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 2012 roku Spółka zakupiła grunty o wartości 17,4 mln zł oraz dokonała aktualizacji wcześniej nabytych nieruchomości w kwocie 1,1 mln zł.

Działalność Spółki realizuje dodatnie przepływy pieniężne. Środki z nich pozyskane są zgromadzone na rachunkach bankowych oraz na rachunkach depozytowych i zostały wycenione w wartości godziwej. Lokaty utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia w oparciu o efektywną stopę procentową depozytów. Wartość przychodów z tytułu odsetek wyniosła w 2012 roku 2,3 mln zł.

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 sporządzony został zgodnie z MSR 7. Zmiana stanu środków pieniężnych netto stanowi zmniejszenie w kwocie 21 737 739,14 złotych. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym zostało sporządzone zgodnie z MSR 1. Zestawienie za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazuje zwiększenie kapitału własnego o kwotę 15 902 965,27 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 jednostki oraz przegląd ksiąg za okres stycznia i lutego 2013r. 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 istotnych naruszeń prawa wpływających na jakość sprawozdania finansowego, a także umowy Spółki.

USTALENIA KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania, obejmujące okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i polityką rachunkowości Spółki.

Niniejszy raport zawiera 16 stron kolejno numerowanych i paraflowanych przez biegłego rewidenta.

.....
Barbara Seremet -Wosik
Biegły Rewident
Numer w rejestrze 10108
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

.....
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 15 marzec 2013 roku.