

Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2013r.-31.12.2013r.

INSTAL KRAKÓW
SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Krakowie ul. Konstantego Brandla 1

Kraków, marzec 2014 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	10
3.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	11
3.1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.	11
3.2.	Omówienie istotnych pozycji sprawozdania finansowego	13
3.3.	Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:	14
3.4.	Zdarzenia po dniu bilansowym	14
3.5.	Kontrole podatkowe	14
3.6.	Informacja o istotnych naruszeniach prawa	14
4.	USTALENIA KOŃCOWE	15

Niniejszy Raport z badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 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 3 lutego 2014 roku.

1.1.5. Zarejestrowany przedmiot działalności jednostki

Zgodne 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,,).

1.1.6. 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 2013r. wynosił 164 718 791,05 zł. W badanym roku obrotowym zwiększył się o 9 032 550,69 zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2013r. 173 751 341,74 zł. Na zmianę kapitału własnego wpływ miało przede wszystkim:

- wypracowanie zysku netto w roku obrotowym 2013 w wysokości 10 679 710,75 zł,
- rozliczenie różnic kursowych z wyceny oddziału niemieckiego 99 210,47 zł,
- wypłata dywidendy oraz nagród z zysku za 2012 rok w kwocie 1 697 100,00 zł,
- rozpoznanie straty z lat ubiegłych w kwocie 73 226,00 zł.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013r. 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 01.01.2013 roku (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz	Ilość	Wartość nominalna	Wartość kapitału	% kapitału	Ilość głosów na WZ	% głosów na WZA
Piotr Juszczak	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 31.12.2013 roku (akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz	Ilość	Wartość nominalna	Wartość kapitału	% kapitału	Ilość głosów na WZ	% głosów na WZA
Piotr Juszczak	560 599	1,00 zł	560 599,00 zł	7,7%	2 761 299	23,63%
Legg Mason	1 425 446	1,00 zł	1 425 446,00 zł	19,57%	1 425 446	12,22%
Jan Szybiński	152 723	1,00 zł	152 723,00 zł	2,10%	689 523	5,91%

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 31.12.2013 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 badanym 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 31.12.2013 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.

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 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 18 maja 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 4/05/2013 zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2012 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 235 693 639,17 zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2012 roku. do dnia 31.12.2012 roku wykazującego zysk netto w kwocie 16 511 728,99 zł. Zgodnie z Uchwałą nr 8/05/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku w został podzielony w następujący sposób:

- kwota 1 457 100,00 zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy Akcjonariuszom,
- kwota 240 000 zł została przeznaczona, na podstawie art. 392 § 2 Kodeksu spółek handlowych, na wypłatę wynagrodzenia dla Członków Rady Nadzorczej Spółki.
Dzień prawa do dywidendy ustalony zostaje na 3 lipca 2013 roku, natomiast dzień wypłaty dywidendy ustalony zostaje na 6 sierpnia 2013 roku,
- kwota 14 814 628,99 zł zwiększyła kapitał zapasowy Spółki.

1.6.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 czerwca 2013 roku.

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

Badanie za 2013 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 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 2013 uchwałą nr 62/VII/2013 z dnia 15 kwietnia 2013 Rady Nadzorczej INSTAL KRAKÓW SA.

Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy nr 03/06/B/13 zawartej w dniu 24 czerwca 2013 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 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 2013 zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 25 listopada do 6 grudnia 2013 roku (badanie wstępne) oraz od 4 lutego do 17 marca 2014 (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 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **265 135 126,69 złotych,**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w kwocie **10 679 710,75 złotych,**
- 4) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie **10 779 034,62 złotych,**
- 5) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **9 032 550,69 złotych,**
- 6) sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2013 o kwotę **33 070 229,10 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	
		2011	2012	2013	2011	2012	2013	2012\2011	2013\2012
Aktywa									
A	Aktywa trwałe	56 393	68 059	62 812	22,5%	28,9%	23,7%	121	92
I.	Wartości niematerialne	11	9	59	0,0%	0,0%	0,0%	82	641
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17 362	17 541	18 292	6,9%	7,4%	6,9%	101	104
III.	Wartość firmy	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
IV.	Prawo wieczystego użytkowanie gruntu	2 128	2 105	2 332	0,9%	0,9%	0,9%	99	111
V.	Nieruchomości inwestycyjne	26 145	37 699	31 976	10,4%	16,0%	12,1%	144	85
VI.	Należności długoterminowe	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
VII.	Inwestycje długoterminowe	3 953	4 453	4 453	1,6%	1,9%	1,7%	113	100
VII.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 795	6 251	5 700	2,7%	2,7%	2,1%	92	91
B.	Aktywa obrotowe	193 917	167 635	202 323	77,5%	71,1%	76,3%	86	121
I.	Zapasy	69 716	62 800	68 011	27,9%	26,6%	25,7%	90	108
II.	Należności krótkoterminowe	76 564	65 311	64 220	30,6%	27,7%	24,2%	85	98
III.	Inwestycje krótkoterminowe	47 069	38 964	69 022	18,8%	16,5%	26,0%	83	177
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	568	560	1 071	0,2%	0,2%	0,4%	99	191
	Suma aktywów	250 311	235 694	265 135	100,0%	100,0%	100,0%	94	112

W badanym okresie zauważalny jest wzrost wartości aktywów obrotowych kosztem aktywów trwałych. Największy spadek wartości obserwujemy w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych. Spółka dokonywała w analizowanych okresach zakupów nieruchomości, które utrzymywane są ze względu na prognozowany wzrost ich wartości. W 2013 roku Zarząd zmienił ich kwalifikację na grunty deweloperskie, co wpłynęło na zmianę ich prezentacji w pozycji towary w majątku obrotowym.

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie wartości aktywów obrotowych, w szczególności w pozycji inwestycje krótkoterminowe i zapasy. Na porównywalnym poziomie wobec poprzedniego roku ukształtowały się należności.

Bilans		Stan na koniec (tys. zł)			Struktura w %			Dynamika	
		2011	2012	2013	2011	2012	2013	2012\2011	2013\2012
Pasywa									
A	Kapitał (fundusz) własny	148 816	164 719	173 751	59,5%	69,9%	65,5%	111	105
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	7 286	7 286	7 286	2,9%	3,1%	2,7%	100	100
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	103 379	123 675	138 594	41,3%	52,5%	52,3%	120	112
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	5 989	5 916	5 836	2,4%	2,5%	2,2%	99	99
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 250	1 250	1 250	0,5%	0,5%	0,5%	100	100
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	-73	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
VIII.	Zysk (strata) netto	20 214	16 512	10 680	8,1%	7,0%	4,0%	82	65
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	618	0	99	0,2%	0,0%	0,0%	0	-87487
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101 495	70 975	91 384	40,5%	30,1%	34,5%	70	129
I.	Rezerwy na zobowiązania	11 389	9 776	8 643	4,5%	4,1%	3,3%	86	88
II.	Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	80 296	57 364	71 654	32,1%	24,3%	27,0%	71	125
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	9 810	3 835	11 087	3,9%	1,6%	4,2%	39	289
	Suma pasywów	250 311	235 694	265 135	100,0%	100,0%	100,0%	94	112

Spółka kolejny rok wypracowała zysk netto, a wynik roku poprzedniego został częściowo wyłączony od podziału i zasilł zyski zatrzymane Spółki, stąd 5%-owy wzrost dynamiki kapitału własnego oraz udziału w finansowaniu składników majątku.

Ważnym źródłem finansowania majątku Spółki są zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania krótkoterminowe odnotowały 25 %-owy wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost wartości zobowiązań skutkuje zmianą struktury pasywów, to jest zmniejszeniem udziału kapitału własnego a zwiększeniem udziału zobowiązań i rezerw.

Lp.	Wyszczególnienie	za okres 1.01 - 31.12			Dynamika	
		2011	2012	2013	2012/2011	2013/2012
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	337 997,0	334 896,9	299 368,3	99	89
—	od jednostek powiązanych	47,6	623,9	122,2	1 312	20
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	337 921,7	334 738,6	298 380,8	99	89
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	75,3	158,3	987,5	210	624
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	295 231,7	300 878,4	266 298,7	102	89
—	jednostkom powiązanym	38,1	527,0	97,8	1 385	19
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	295 165,5	300 728,8	265 312,6	102	88
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	66,2	149,6	986,1	226	659
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	42 765,3	34 018,5	33 069,6	80	97
D.	Koszty sprzedaży	753,3	209,1	3 214,0	28	1 537
E.	Koszty ogólnego zarządu	13 819,2	14 464,3	12 285,6	105	85
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	28 192,8	19 345,1	17 570,1	69	91
G.	Pozostałe przychody operacyjne	3 862,2	6 276,5	4 247,9	163	68
H.	Pozostałe koszty operacyjne	8 048,4	6 968,6	7 205,3	87	103
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	24 006,6	18 653,1	14 612,6	78	78
J.	Przychody finansowe	2 149,8	2 501,1	1 975,5	116	79
K.	Koszty finansowe	957,0	483,7	1 475,3	51	305
L.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	25 199,4	20 670,5	15 112,8	82	73
M.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,0	0,0	0,0	-	-
N.	Zysk (strata) brutto (L+/-M)	25 199,4	20 670,5	15 112,8	82	73
O.	Podatek dochodowy	4 985,2	4 158,8	4 433,1	83	107
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0	0,0	0,0	-	-
R.	Zysk (strata) netto (N-O-P)	20 214,2	16 511,7	10 679,7	82	65

Analiza przychodów 2013 roku wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów, jednak ogólnie wartość realizowanych przez Spółkę przychodów zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego. Analiza pozioma rachunku zysków i strat wskazuje na taką samą dynamikę kosztów i przychodów. Obniżenie zarówno przychodów jak i kosztów w stosunku do roku poprzedniego spowodowały spadek wyniku na sprzedaży o 9%. Ujemny wynik zrealizowany na działalności pozostałej, zakończona dodatnim wynikiem działalność finansowa oraz obciążenia podatkowe ukształtowały ostatecznie wynik finansowy Spółki na poziomie 10,7 mln zł.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2011	2012	2013
1.Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,42	2,92	2,82
2.Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,55	1,83	1,87
3.Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,59	0,68	0,96
4.Szybkość obrotu należności w dniach	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	60	89	94

5. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	48	53	53
6. Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	93	83	96

Wszystkie wskaźniki płynności w każdym z analizowanych okresów osiągają wartości, które przez analityków uznawane są za nadpłynność. Największy wzrost odnotował wskaźnik płynności gotówki ukształtowany przez znaczący przyrost środków pieniężnych zrealizowany na działalności operacyjnej. 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 o 5 dni uległ natomiast wskaźnik cykl obrotu należności, co może świadczyć o wydłużonym okresie windykacji. Wzrost wskaźnika obrotu zapasami tłumaczy przekwalifikowanie części gruntów inwestycyjnych do działalności deweloperskiej.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2011	2012	2013
1. Wynik finansowy netto	(w tysiącach złotych)	20 214,2	16 511,7	10 679,7
2. Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	8,1%	7,0%	4,0%
3. Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny *)	15,7%	11,1%	6,5%
4. Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży	6,0%	4,9%	3,6%
5. Rentowność brutto sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	12,7%	10,2%	11,0%

*) kapitał własny nie obejmuje wyniku finansowego

Niższy wynik z działalności Spółki w 2013 roku oraz zmniejszenie 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	2011	2012	2013
1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	(kapitały własne + rezerwy) / aktywa trwałe	2,84	2,56	2,90
2. Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	0,64	0,74	0,69

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. 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 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 2013 zostały otwarte prawidłowo. Bilans zamknięcia ksiąg za 2012 rok jest zgodny z bilansem otwarcia na rok 2013.

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:

- materiałów w poszczególnych lokalizacjach w ostatnim kwartale 2013 roku,
- środki pieniężne w kasie na dzień 31 grudnia 2013 roku,

2. potwierdzenia sald:

- środków pieniężnych w banku na dzień 31 grudnia 2013 roku,
- potwierdzenia sald należności krajowych na dzień 30 listopada 2013 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 maja 2011 roku.

Audytora 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 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.

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 4,3 mln zł, wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 9,7 mln zł.

W ramach segmentu deweloperskiego, Spółka w 2013 roku kontynuowała budowę osiedla Przewóz. Kontynuowała sprzedaż mieszkań w ramach osiedla mieszkaniowego Przewóz II oraz budynku wielomieszkaniowego na al. Jana Pawła II. Sprzedaż mieszkań tych obiektów przyniosła Spółce 40 mln zł przychodów. Wartość aktywów działalności deweloperskiej na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 65 mln zł.

Instal Kraków SA w okresie ostatnich pięciu lat dokonała zakupów gruntów inwestycyjnych, których wartość na dzień bilansowy wyniosła 32 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 2013 roku Spółka zakupiła grunty o wartości 9,5 mln zł oraz dokonała aktualizacji wcześniej nabytych nieruchomości w kwocie 50 tys. 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 2013 roku 1,9 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 zwiększenie w kwocie 33 070 229,10 złotych. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym zostało sporządzone zgodnie z MSR 1. Zestawienie za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazuje zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9 032 550,69 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 2014r. 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 Statutu Spółki.

USTALENIA KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania, obejmujące okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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 15 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 17 marca 2014 roku.