

**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
„MOTŁAWA” SP. Z O.O.**

ul. Królikarnia 13
80-744 Gdańsk

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA KRZYSZTOF PAWELSKI

80-381 Gdańsk, ul. Słowiańska 31/12

tel. 58 7380 -350, tel. kom. 606 330 930 e-mail: biuro@audyt.gda.pl www.audyt.gda.pl

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3207

**Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
dla Zgromadzenia Wspólników
Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

Raport został opracowany w związku z badaniem sprawozdania finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Królikarnia 13, (zwaney dalej Spółką).

Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- (b) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 175.488.815,14 zł,
- (c) rachunek zysków i strat za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wykazujący zysk netto w kwocie 1.668.320,94 zł,
- (d) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych dnia 19 kwietnia 2013 r. Raport ten powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dla Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 18 kwietnia 2013 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego.

Raport zawiera 21 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki	2
II. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
III. Podsumowanie przeprowadzonego badania	5
IV. Analiza finansowa	6
V. Omówienie pozycji sprawozdania finansowego	11
VI. Stwierdzenia biegłego rewidenta	20

Gdańsk, dnia 19 kwietnia 2013 r.



Krzysztof Pawelski
Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10942



Biuro Biegłego Rewidenta
Krzysztof Pawelski
80-381 Gdańsk, ul. Słowiańska 31/12
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych nr 3207

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

I. Ogólna charakterystyka Jednostki

- (a) Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o., zwane dalej Spółką, prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 255), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037). Siedziba Spółki mieści się w Gdańsku przy ul. Królikarnia 13.
- (b) Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej M. Dambek w Gdańsku w dniu 21 grudnia 1999 r., Repertorium A nr 16544/1999. Sąd Rejonowy w Gdańsku wydał postanowienie o wpisie Spółki do Rejestru Handlowego pod nr RHB 14715. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 lutego 2002 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000090406. Ostatniego aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dokonano dnia 2 kwietnia 2013 r.
- (c) Spółka posiada nadany jej w dniu 14 lipca 2000 r. numer identyfikacji podatkowej NIP 583-26-77-715 oraz statystycznej nadany w dniu 7 lipca 2000 r. w systemie REGON 192043457.
- (d) Rzeczywistym przedmiotem działalności Spółki zgodnie z umową było:
- budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;
 - nabywanie budynków mieszkalnych lub ich części;
 - prowadzenie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółki;
 - sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
 - sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Spółki za wyjątkiem lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
 - prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności:
 - świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej,

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

- pełnienie funkcji inwestora zastępczego w działalności inwestycyjnej związanej z infrastrukturą techniczną,
 - budowa budynków i lokali użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem zespołów mieszkaniowych.
- (e) Sprawozdanie finansowe Spółki za ubiegły okres obrotowy zostało zbadane przez Biuro Biegłego Rewidenta Zdzisław Janiszewski z siedzibą w Gdyni przy ul. Miętowej 3/1 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
- (f) Sprawozdanie finansowe Spółki za ubiegły okres obrotowy zostało zatwierdzone uchwałą nr 5/2012 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 maja 2012 r. Zysk netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 881.748,70 zł Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zgodnie z uchwałą nr 6/2012 z dnia 10 maja 2012 r. postanowiło przeznaczyć na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki.
- (f) Sprawozdanie za ubiegły okres obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18 maja 2012 r. oraz w Urzędzie Skarbowym w dniu 18 maja 2012 r.
- (g) Sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy nie podlegało ogłoszeniu w Monitorze Polskim.
- (h) Władze Spółki stanowią: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd.
- (i) W badanym okresie Zarząd Spółki do dnia zakończenia badania był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Tadeusz Mękal.
- (j) Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy wynosił 86.163.000,00 zł i dzielił się na 86.163 udziały o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 94.625.989,53 zł.
Dnia 15 stycznia 2013 roku kapitał podstawowy wzrósł do kwoty 87.563.000,00 zł. po wydaniu przez Sąd Rejonowy w Gdańsku postanowienia o zarejestrowaniu wniesionych przez Wspólnika środków pieniężnych w wysokości 1.400.000,00 zł na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki.
- (k) 100% udziałów Spółki było objętych przez Gminę Miasta Gdańska.
- (l) W ciągu badanego okresu oraz do dnia zakończenia badania struktura własności udziałów Spółki nie uległa zmianie.
- (m) Średnioroczne zatrudnienie w Spółce w ramach umowy o pracę wyniosło 18,71 etatów.



**Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

- (n) Bieżący okres obrotowy obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 1.01.2012 r. do 31.12.2012 r. Ubiegły okres obrotowy obejmuje odpowiednio 12 miesięcy roku 2011. Okres obrotowy dwa lata wstecz obejmuje odpowiednio 12 miesięcy roku 2010.

II. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski zostało wybrane na audytora Spółki uchwałą nr 23/2012 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2012 r.
- (b) Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki na podstawie umowy zawartej w dniu 4 lutego 2013 r. pomiędzy Spółką, jako Zleceniodawcą a Biurem Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z siedzibą w Gdańsku przy ul. Słowiańskiej 31/12, jako Zleceniobiorcą.
- (c) Następujące inwentaryzacje zostały przeprowadzone przez Spółkę w okresie objętym badaniem:
- drogą spisu z natury ilości składników majątku:
 - środków pieniężnych w kasie wg stanu na dzień 31.12.2012 r.;
 - drogą uzyskania potwierdzeń stanów sald od banków i kontrahentów:
 - środków pieniężnych na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31.12.2012 r.;
 - rozrachunki w IV kwartale 2012 r.;
 - drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami:
 - środków trwałych w budowie wg stanu na dzień 31.12.2012 r.;
 - produkcji w toku wg stanu na dzień 31.12.2012 r.;
- (d) Otrzymano od Zarządu Spółki oświadczenie z dnia 19 kwietnia 2013 roku o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania i ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie zaistnieniu lub ewentualnym zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za badany rok.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

III. Podsumowanie przeprowadzonego badania

Wyniki badania sprawozdania finansowego Spółki oraz analiza wartości wskaźników finansowych nie wykazuje, aby istniało zagrożenie kontynuacji działalności Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
 Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
 za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

IV. Analiza finansowa

BILANS na dzień 31 grudnia 2012 roku

Komen- tarz	A			B			C			Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Zmiana (B-C) '000 zł	Zmiana (B-C)/C %	Koniec	
	bieżącego okresu '000 zł	ubiegłego okresu '000 zł	Koniec okresu '000 zł	bieżącego okresu '000 zł	ubiegłego okresu '000 zł	Koniec okresu '000 zł	bieżącego okresu '000 zł	ubiegłego okresu '000 zł	Struktura %					Struktura %	
AKTYWA															
Aktywa trwałe															
1	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
2	154 435	134 813	129 221	19 622	19 622	5 592	5 592	15%	15%	5 592	4%	4%	88%	85%	86%
3	0	967	785	-967	-967	182	182	-100%	-100%	182	23%	23%	0%	1%	1%
4	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%
5	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%
	154 441	135 780	130 006	18 661	18 661	5 774	5 774	14%	14%	5 774	4%	4%	88%	86%	86%
Aktywa obrotowe															
6	834	681	551	153	153	130	130	22%	22%	130	24%	24%	0%	0%	0%
7	595	767	863	-172	-172	-96	-96	-22%	-22%	-96	-11%	-11%	0%	0%	1%
8	19 139	20 389	19 315	-1 250	-1 250	1 074	1 074	-6%	-6%	1 074	6%	6%	11%	13%	13%
9	480	244	257	236	236	-13	-13	97%	97%	-13	-5%	-5%	0%	0%	0%
	21 048	22 081	20 986	-1 033	-1 033	1 095	1 095	-5%	-5%	1 095	5%	5%	12%	14%	14%
	175 489	157 861	150 992	17 628	17 628	6 869	6 869	11%	11%	6 869	5%	5%	100%	100%	100%

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

BILANS na dzień 31 grudnia 2012 roku (c.d.)

	A			B			C			
	Koniec bieżącego okresu '000 zł	Koniec ubiegłego okresu '000 zł	Koniec okresu dwa lata wstecz '000 zł	Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Zmiana (B-C) '000 zł	Zmiana (B-C)/C %	Koniec bieżącego okresu Struktura %	Koniec ubiegłego okresu Struktura %	Koniec okresu dwa lata wstecz Struktura %
PASYWA										
Kapitał własny										
Kapitał podstawowy	10	86 163	81 163	5 000	6%	2 500	3%	49%	51%	52%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Udziały (akcje) własne		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Kapitał zapasowy	10	5 395	4 513	882	20%	626	16%	3%	3%	3%
Kapitał z aktualizacji wyceny		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	1 400	5 000	-3 600	-72%	2 500	100%	1%	3%	2%
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Zysk (strata) netto	10	1 668	882	786	89%	256	41%	1%	1%	0%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
		94 626	91 558	3 068	3%	5 882	7%	54%	58%	57%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania										
Rezerwy na zobowiązania	11	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Zobowiązania długoterminowe	12	70 424	56 733	13 691	24%	-1 500	-3%	40%	36%	39%
Zobowiązania krótkoterminowe	13	5 465	4 541	924	20%	2 546	128%	3%	3%	1%
Rozliczenia międzyokresowe	14	4 974	5 029	-55	-1%	-59	-1%	3%	3%	3%
		80 863	66 303	14 560	22%	987	2%	46%	42%	43%
Suma pasywów		175 489	157 861	17 628	11%	6 869	5%	100%	100%	100%

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
 Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
 za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)
 za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku

Komen- tarz	A		B		C		Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Zmiana (B-C) '000 zł	Zmiana (B-C)/C %	Bieżący		Ubiegły		Okres dwa lata wstecz	
	okres '000 zł	okres '000 zł	okres '000 zł	okres '000 zł	okres '000 zł	okres '000 zł					Struktura %	okres Struktura %	okres Struktura %	Struktura %	Struktura %	Struktura %
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	16	7 514	6 150	5 441	1 364	22%	709	13%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koszty działalności operacyjnej	18	4 579	4 253	3 797	326	8%	456	12%	61%	69%	69%	61%	69%	69%	70%	70%
Zysk (strata) ze sprzedaży		2 935	1 897	1 644	1 038	55%	253	15%	39%	31%	31%	39%	31%	31%	30%	30%
Pozostałe przychody operacyjne	16	336	394	156	-58	-15%	238	153%	4%	238	4%	4%	6%	6%	3%	3%
Pozostałe koszty operacyjne	18	534	471	141	63	13%	330	234%	7%	330	7%	7%	8%	8%	3%	3%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		2 737	1 820	1 659	917	50%	161	10%	36%	30%	30%	36%	30%	30%	30%	30%
Przychody finansowe	16	954	885	448	69	8%	437	98%	13%	437	13%	13%	14%	14%	8%	8%
Koszty finansowe	18	1 742	1 603	1 387	139	9%	216	16%	23%	216	23%	23%	26%	26%	25%	25%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		1 949	1 102	720	847	77%	382	53%	26%	382	26%	26%	18%	18%	13%	13%
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	17,19	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zysk/(strata) brutto		1 949	1 102	720	847	77%	382	53%	26%	382	26%	26%	18%	18%	13%	13%
Podatek dochodowy	20	281	220	94	61	28%	126	134%	4%	126	4%	4%	4%	4%	2%	2%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0	0	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zysk/(strata) netto		1 668	882	626	786	89%	256	41%	22%	256	22%	22%	14%	14%	12%	12%

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Sytuacja majątkowa i finansowa, wynik finansowy oraz rentowność Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresu poprzedzającego charakteryzują następujące wskaźniki:

		J.m.	Bieżący okres	Ubiegły okres	Okres dwa lata wstecz
<u>Wskaźniki aktywności</u>					
- produktywność majątku ogółem	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan aktywów}}$		0,05	0,04	0,04
- produktywność majątku trwałego	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan aktywów trwałych}}$		0,05	0,05	0,04
- produktywność kapitału własnego	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$		0,08	0,07	0,06
- szybkość obrotu należności	$\frac{\text{przec. stan należności krótkotermin. x 365 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	dni	33	48	44
- szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów x 365 dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni	60	53	47
<u>Wskaźniki rentowności</u>					
- rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	22,20	14,34	11,51
- rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk/strata ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	39,06	30,85	30,22
- rentowność majątku ogółem	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przeciętny stan aktywów}}$	%	1,00	0,57	0,45
- rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$	%	1,79	1,00	0,74

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu	Koniec okresu dwa lata wstecz
<u>Wskaźniki finansowania</u>				
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	0,43	0,39	0,40
- szybkość obrotu zobowiązań	$\frac{\text{przec. stan zobowiązań krótkoterm. x 365 dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$ dni	399	280	306
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	0,61	0,67	0,66
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązaniadługoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	0,94	0,94	0,95
<u>Wskaźniki płynności</u>				
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,86	4,86	10,52
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,70	4,71	10,24
- płynności III	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,50	4,49	9,68

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

V. Omówienie pozycji sprawozdania finansowego

1. Wartości niematerialne i prawne

Inne wartości niematerialne i prawne		5.721,10 zł
Wartość brutto	77.972,95 zł	
Dotychczasowe umorzenie	- 72.251,85 zł	
Wartość netto	5.721,10 zł	

Badanie przeprowadzono pod kątem: istnienia, prawidłowości wyceny, kwalifikacji.

W oparciu o wyniki badania stwierdzono, że:

- badane pozycje zostały prawidłowo podzielone wg tytułów,
- kompletnie i dokładnie ujęte,
- jednostka posiada prawa własności do wartości ujętych w ewidencji,
- wartości niematerialne i prawne zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie,
- nie stwierdzono naruszenia zasady ostrożnej wyceny.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na pozycję składają się głównie posiadane przez Spółkę budynki, grunty oraz poniesione nakłady na środki trwałe w budowie. Zmiany w środkach trwałych w badanym okresie obrazuje poniższa tabela.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto BO 01.01.2012	34 944 815,65	93 248 398,39	889 172,02	0,00	15 142,22	10 291 695,20	139 389 223,48
Zwiększenia	-	-	5 765,53	-	-	20 927 048,23	20 932 813,76
Przemieszczenia	-	22 193 656,09	-	-	-	-22 193 656,09	-
Zmniejszenia	239 531,48	-	-	-	-	-	239 531,48
BZ 31.12.2012	34 705 284,17	115 442 054,48	894 937,55	0,00	15 142,22	9 025 087,34	160 082 505,76
Umorzenie BO 01.01.2012	0,00	4 049 442,67	512 047,94	0,00	15 142,22	-	4 576 632,83
Zwiększenia	-	991 228,50	79 514,28	-	-	-	1 070 742,78
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	0,00
BZ 31.12.2012	0,00	5 040 671,17	591 562,22	0,00	15 142,22	0,00	5 647 375,61
Wartość netto BO 01.01.2012	34 944 815,65	89 198 955,72	377 124,08	0,00	0,00	10 291 695,20	134 812 590,65
Wartość netto BZ 31.12.2012	34 705 284,17	110 401 383,31	303 375,33	0,00	0,00	9 025 087,34	154 435 130,15

W wyniku przeprowadzonych kontroli i testów biegły rewident uzyskał pewność, iż w istotnych aspektach:

- zachowana została zasada ostrożnej wyceny,
- jednostka posiada prawa własności wykazanych w bilansie środków trwałych,
- nie stwierdzono zdarzeń po dacie bilansu mających wpływ na środki trwałe,
- pozycja w bilansie została zaprezentowana prawidłowo.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

3. Należności długoterminowe

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. nie wystąpiła.

4. Inwestycje długoterminowe

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. nie wystąpiła.

5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. nie wystąpiła.

6. Zapasy

Zapasy 833.612,37 zł

w tym:

półprodukty i produkty w toku 833.612,37 zł

Pozycja obejmuje roboty w toku obejmujące poniesione nakłady przygotowawcze (badania archeologiczne, koncepcje architektoniczne, prowizje od kredytu, roboty porządkowe terenu) związane w budową budynku przy ul. Panieńskiej w Gdańsku oraz nakłady na sieci wodociągowo – kanalizacyjne, które będą przeznaczone do sprzedaży.

Prace zostały wycenione według rzeczywistego kosztu wytworzenia.

Prezentacja pozycji w bilansie jest prawidłowa.

7. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych 0,00 zł.

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek 595.076,78 zł.

w tym:

należności z tyt. dostaw i usług	547.588,80 zł
należności z tyt. podatków	15.883,47 zł
inne należności	31.604,51 zł

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują:

- należności netto z tytułu czynszów (213,5 tys. zł)
- należności netto z tytułu odsetek od należności czynszowych (59,9 tys. zł)

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

- należności z tytułu dostaw i usług (274,2 tys. zł).

W wyniku badania uzyskano dane uzasadniające wydanie następujących opinii:

- ewidencja analityczna należności prowadzona jest z podziałem wg odbiorców,
- należności zostały ujęte w sposób kompletny,
- dokonane odpisy aktualizujące wartość należności w pełni urealniają ich wartość na dzień bilansowy,
- pozycja została prawidłowo zaprezentowana w bilansie.

8. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe 19.139.299,66 zł.

w tym:

środki pieniężne w kasie	782,21 zł
środki pieniężne w banku	19.138.517,45 zł

Inwestycje krótkoterminowe zbadano metodą kompletną w oparciu o ewidencję księgową jednostki, protokoły inwentaryzacji oraz wyciągi bankowe i potwierdzenia sald bankowych.

W oparciu o badane dokumenty uzyskano informacje pozwalające na wyciągnięcie następujących wniosków:

- inwestycje krótkoterminowe zostały ujęte w sposób kompletny, obejmują one lokaty bankowe oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie,
- salda środków pieniężnych zostały potwierdzone przez banki lub w rezultacie spisu z natury,
- prezentacja pozycji w bilansie jest prawidłowa.

9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 479.975,08 zł.

Pozycja obejmuje czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na koniec okresu obrotowego, do których zaliczono koszty, które podlegają rozliczeniu w następnych okresach oraz wartość gruntu, który został sprzedany w 2013 r.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

10. Kapitał własny

Kapitał własny 94.625.989,53 zł

w tym:

- kapitał podstawowy	86.163.000,00 zł
- kapitał zapasowy	5.394.668,59 zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	1.400.000,00 zł
- zysk netto	1.668.320,94 zł

Badaniem objęto zmiany w kapitale własnym w oparciu o umowę Spółki, uchwały Zgromadzenia Wspólników oraz przepisy kodeksu spółek handlowych.

W wyniku badania uzyskano informacje pozwalające na wyciągnięcie następujących wniosków:

- kapitały zostały ujęte w sposób kompletny,
- ewidencja kapitałów własnych jest prawidłowa i umożliwia analizę wykazanych zmian stanów kapitałów od B.O. do końca okresu sprawozdawczego,
- kapitały zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie.

11. Rezerwy na zobowiązania

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. w badanej jednostce nie występuje.

12. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek 70.424.323,99 zł

w tym:

- kredyty	49.054.664,42 zł
- inne zobowiązania długoterminowe	21.369.659,57 zł

1. W wyniku badania stwierdzono, że zobowiązania długoterminowe dotyczą uzyskanych kaucji wpłaconych przez najemców, partycypacji w kosztach budowy mieszkań osób fizycznych jako najemców oraz kwotę zaciągniętych kredytów w Banku Gospodarstwa Krajowego, o okresie spłaty przekraczającej 12 miesięcy od dnia bilansowego.
2. Pozycja prawidłowo zaprezentowana w bilansie.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

13. Zobowiązania krótkoterminowe

Wobec jednostek powiązanych

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. w badanej jednostce nie występuje.

Wobec pozostałych jednostek

5.464.399,25 zł.

w tym:

kredyty i pożyczki	1.530.763,95 zł
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.393.630,84 zł
zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	223.618,30 zł
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6.721,66 zł
inne	309.664,50 zł

W wyniku badania stwierdzono:

- pozycja kredytów obejmuje zaciągnięte kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego, w kwocie podlegającej spłacie w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- istnienie zobowiązań z tytułu dostaw i usług zostało potwierdzone przez dostawców uzgodnieniem sald w IV kwartale 2012 r.,
- zobowiązania wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty,
- prezentacja pozycji w bilansie prawidłowa.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w istotnych aspektach zostały wyliczone prawidłowo, zgodnie z przeprowadzonymi wyliczeniami.

Deklaracje podatkowe Spółki mogą stanowić przedmiot kontroli władz skarbowych. Z uwagi na fakt, że zastosowanie przepisów prawnych do wielu rodzajów transakcji podlega różnorodnym interpretacjom, kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w terminie późniejszym na ostateczny wniosek władz skarbowych.

Fundusze specjalne

0,00 zł

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. w badanej jednostce nie występuje.

14. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe

4.974.102,37 zł

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tym:

- | | |
|---|-----------------|
| - inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe | 4.901.475,78 zł |
| - inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe | 72.626,59 zł |

Pozycja obejmuje głównie rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych wpłat z tytułu partycypacji na przedsięwzięcia inwestycyjno budowlane (956,2 tys. zł), umorzenia części kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego ze środków KFM (3.945,3 tys. zł) oraz zobowiązań wynikających z faktur otrzymanych po dniu bilansowym (47,0 tys. zł).

15. Zabezpieczenia na majątku ustanowione na rzecz osób trzecich

Z tytułu zawartych umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego ustanowiono hipoteki kaucyjne na kredytowanych nieruchomościach na łączną kwotę 108.119.000,00 zł.

16. Przychody (wariant porównawczy)

- | | |
|---|-----------------|
| • Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi: | 7.514.034,32 zł |
|---|-----------------|

w tym:

przychody netto ze sprzedaży produktów	7.417.612,97 zł
przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00 zł
zmiana stanu produktów	96.421,35 zł

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| • Pozostałe przychody operacyjne | 336.015,87 zł |
| • Przychody finansowe | 954.362,32 zł |

W oparciu o przeprowadzone badanie osiągnięto wystarczającą pewność, aby wyrazić następujące stwierdzenia, iż w istotnych aspektach:

- przychody zostały ujęte w sposób kompletny,
- wycena przychodów była prawidłowa,
- przychody zostały poprawnie zaewidencjonowane wg tytułów,
- prezentacja przychodów w rachunku zysków i strat jest prawidłowa.

17. Zyski nadzwyczajne

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. w badanej jednostce nie występuje.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

18. Koszty i straty

Koszty (wariant kalkulacyjny)

• Koszty działalności operacyjnej	4.578.895,83 zł.
w tym:	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00 zł.
Zużycie materiałów i energii	587.339,69 zł.
Usługi obce	1.816.782,81 zł.
Podatki i opłaty	319.970,46 zł.
Wynagrodzenia	577.586,25 zł.
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	148.540,13 zł.
Amortyzacja	1.066.459,64 zł.
Pozostałe	62.216,85 zł.
• Pozostałe koszty operacyjne	534.508,44 zł.
• Koszty finansowe	1.742.046,30 zł.

W wyniku badania osiągnięto wystarczającą pewność, aby wyrazić następujące stwierdzenia, iż:

- koszty zostały ujęte w sposób kompletny i poprawnie sklasyfikowane,
- koszty zostały prawidłowo udokumentowane,
- prezentacja kosztów w rachunku zysków i strat jest prawidłowa.

19. Straty nadzwyczajne

Pozycja na dzień 31.12.2012 r. w badanej jednostce nie występuje.

20. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób prawnych	280.641,00 zł.
Pozostałe obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	0,00 zł.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

W wyniku przeprowadzonego badania stwierdzono, że zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654; ostatnia zmiana w Dz. U. z 2009 r. nr 176, poz. 1238) wolne od podatku są dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów mieszkaniowych. Mając powyższe na uwadze towarzystwa budownictwa społecznego wykazują podatek od dochodu z pozostałej działalności nie wymienionej w art. 17 ust. 1 pkt 44 powyższej ustawy.

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto przedstawiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Prezentacja obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego w rachunku zysków i strat w istotnych aspektach nie budzi zastrzeżeń.

Stwierdzenia biegłego rewidenta

- (a) Spółka przedstawiła żądane informacje, wiarygodne wyjaśnienia i oświadczenia w wystarczającym zakresie i w rozsądnym czasie dla celów przeprowadzenia badania oraz przedłożyła oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz ujawnieniu istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, które można uznać za poprawne. Zbadane przez nas operacje gospodarcze dokumentowane były w sposób kompletny, przejrzysty i zostały poprawnie ujęte w księgach rachunkowych. Zbadane przez nas zapisy księgowe zostały dokonane poprawnie i kompletnie na podstawie dowodów księgowych. Sprawozdanie finansowe wynika z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- (c) Przyjęte zasady rachunkowości są stosowane w sposób ciągły a w przypadku dokonania przez Spółkę zmian w zakresie stosowanych zasad wyceny w informacji dodatkowej określono ich wpływ na wynik finansowy za bieżący okres obrotowy zapewniając porównywalność danych finansowych dotyczących okresu bieżącego i ubiegłego. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego okresu obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- (d) Księgi prowadzone są przy pomocy komputera w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny. Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania są wystarczające. Dokumentacja księgowa, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe są przechowywane właściwie.
- (e) Na podstawie badania systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego można stwierdzić, że system kontroli wewnętrznej zapewnia prawidłowe i rzetelne prowadzenie ksiąg rachunkowych.
- (f) Kapitał podstawowy został pokryty zgodnie z literą prawa i faktycznie istnieje.
- (g) Inwentaryzacje mające miejsce w okresie badanym zostały przeprowadzone prawidłowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości. Przeprowadzone inwentaryzacje zostały poprawnie rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych.
- (h) Pozycje kształtujące wynik finansowy brutto na działalności gospodarczej Spółki we wszystkich istotnych aspektach zostały ujęte w sposób kompletny i prawidłowy.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

- (i) Wynik finansowy brutto został we wszystkich istotnych aspektach poprawnie przekształcony w wynik finansowy netto.
- (j) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają wszystkie istotne informacje wymagane przez ustawę o rachunkowości i zostały przedstawione we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo.
- (k) Dane liczbowe przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego uzupełnione informacjami zawartymi w części IV i V raportu spełniają w istotnych aspektach wymagania krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.
- (l) Stwierdza się, że zarówno podmiot uprawniony, jak i biegły rewident są niezależni od badanej jednostki.