



STOWARZYSZENIE
EKSPERTÓW
KSIĘGOWYCH
I PODATKOWYCH
Sp. z o.o.

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego "MOTłAWA" Sp. z o.o.

z siedzibą: 80-744 Gdańsk ul. Królikarnia 13

za rok obrotowy 01.01.2013 - 31.12.2013

OPINIA

RAPORT



**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "MOTŁAWA" Sp. z o.o.
z siedzibą w Gdańsku ul. Królikarnia 13.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania Towarzystwa Budownictwa Społecznego "MOTŁAWA" Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Królikarnia 13, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2013,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 191.818.284,29 zł
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2013 roku
do 31.12.2013 roku wykazujący zysk netto 1.301.504,59 zł
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2013.

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego "MOTŁAWA" Sp. z o.o.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.) zwanej dalej "ustawą o rachunkowości".

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,

2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

3) kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2013 poz.1030)

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31.12.2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Gdańsk, dnia 14 kwietnia 2014 r.

Kluczowy biegły rewident



Barbara Turzyńska

Nr upr. 7630

***Stowarzyszenie Ekspertów
Księgowych
i Podatkowych Sp. z o.o.***

**Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych Nr 519**

reprezentowany przez:

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr upr.457



STOWARZYSZENIE
EKSPERTÓW
KSIĘGOWYCH
I PODATKOWYCH
Sp. z o.o.

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego "MOTłAWA" Sp. z o.o.

z siedzibą: 80-744 Gdańsk ul. Królikarnia 13

za rok obrotowy 01.01.2013 - 31.12.2013

Spis treści

	strona
A. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	2
I. Informacje identyfikujące firmę.....	2
1. Nazwa i siedziba Spółki	2
2. Przedmiot działalności Spółki.....	2
3. Podstawa prawna prowadzonej działalności	2
4. Organ nadzorczy	3
5. Zarząd Spółki	3
6. Kapitał podstawowy Spółki	3
7. Średnioroczne zatrudnienie	3
II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.....	3
III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany	4
1. Podstawa przeprowadzenia badania.....	4
2. Dane identyfikujące podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i biegłego rewidenta.....	4
3. Okres przeprowadzenia badania.....	4
4. Deklaracje niezależności	4
5. Oświadczenie jednostki i dostępność danych	5
B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.....	6
I. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni	6
1. Tabela – dane porównawcze bilansu za lata 2013-2012-2011	6
2. Tabela – dane porównawcze rachunku zysków i strat za lata 2013-2012-2011	8
3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych	9
4. Ocena kontynuacji działalności.....	11
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	11
I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.....	11
II. Charakterystyka aktywów	13
1. Wartości niematerialne i prawne.....	13
2. Rzeczowe aktywa trwałe.....	14
3. Należności długoterminowe.....	15
4. Aktywa obrotowe.....	15
III. Charakterystyka składników pasywów	17
1. Kapitały własne	17
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.....	18
IV. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013-31.12.2013r.....	20
1. Przychody netto ze sprzedaży	20
2. Koszty działalności operacyjnej.....	21
3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	21
4. Przychody finansowe	21
5. Koszty finansowe	22
6. Zysk brutto z działalności gospodarczej	22
7. Przekształcenie wyniku brutto w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i ustalenie wyniku finansowego netto	22
D. USTALENIA KOŃCOWE.....	25
1. Informacje dodatkowe	25
2. Sprawozdanie z działalności	25
3. Pozostałe informacje	25

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Informacje identyfikujące firmę

1. Nazwa i siedziba:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego "MOTŁAWA" Sp. z o.o.

80-744 Gdańsk ul. Królikarnia 13

2. Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności wynikającej z umowy i wpisu do rejestru sądowego przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) wynajem nieruchomości na własny rachunek
- b) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- d) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne,
- e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

3. Podstawa prawna prowadzonej działalności.

3.1. Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 21 grudnia 1999 roku - Repertorium A nr 16544/1999 - zmienionej w dniu 19 lipca 2013 roku - Repertorium A nr 4544/2013 w którym uchwalono także tekst jednolity umowy Spółki.

Czasokres działalności Spółki jest nieoznaczony.

3.2. Ponadto jednostka posiada dokumenty legalizujące jej działalność:

- pierwszy wpis do Rejestru Handlowego pod numerem RHB 14715 z dnia 07 lipca 2000 roku w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, dnia 11 lutego 2002 r. wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000090406,
- aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000090406 z dnia 21 stycznia 2014 roku z Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- numer identyfikacji podatkowej NIP 583-26-77-715 nadany w dniu 14 lipca 2000 r. przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Gdańsku ,
- numer identyfikacyjny Regon 192043457 nadany w dniu 2 lutego 2009 r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

4. Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników
- b) Rada Nadzorcza w składzie osobowym, pełniąca funkcje od dnia:

Przewodniczący RN	Pan Wiesław Bielawski	od dnia 01.06.2004 r.
V-ce Przewodniczący RN	Pan Piotr Tamowicz	od dnia 26.10.2011r.
Sekretarz RN	Pani Jolanta Ostaszewska	od dnia 02.06.2010r.
- c) Zarząd prowadzący sprawy Spółki jest jednoosobowy, powołany przez Radę Nadzorczą - Prezesem Zarządu Spółki jest Pan Tadeusz Mękal od dnia 02.12.2011 r.

5. Głównym Księgowym Spółki do dnia 30.06 2013r. był Pan Piotr Wendrychowski a od dnia 01.07.2013r. jest Pani Agata Pietrznia.

6. Kapitał własny Spółki kształtuje się następująco:

Kapitał podstawowy wynosi 89.624.000,- zł i dzieli się na 89.624 udziały, każdy o wartości nominalnej 1.000.- zł. Udziały te posiada Gmina Miasta Gdańsk.

W/w kwota kapitału zakładowego:

- wykazana została:
 - w wysokości określonej w umowie spółki wpisanej do rejestru sądowego, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości, zwaną dalej uor
 - zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Kodeksu Spółek Handlowych, zwanym dalej KSH,
- w całości wniesiona zgodnie z art. 167 §1 pkt. 2 KSH gotówką w kwocie 48.390.000 zł i aportem rzeczowym o wartości 41.234.000.- zł,
- odpowiada wysokości określonej w art. 624 § 1 KSH.

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 2 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 23 osoby, a średnie zatrudnienie wynosiło 20,87 etaty

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zamykające się sumą aktywów i pasywów 175.488.815,14 zł było zbadane przez Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski w Gdańsku ul. Słowiańska 31/12. nr.rej.3207.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Motława" Sp. z o.o. w dniu

20 czerwca 2013r. Uchwałą nr 3/2013 a Uchwałą nr 4/2013r. zysk za rok 2012 w wysokości 1.668.320,94 zł. został przeznaczony na kapitał zapasowy.

2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:

- w dniu 27.06.2013r. złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym Gdańsk - Północ VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości
- w dniu 27.06.2013r. złożone w Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Gdańsku w wykonaniu obowiązku z art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany.

1. Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2013 została zawarta w dniu 09.01.2014r. r. na podstawie dokonanego wyboru przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2013r. zgodnie z Uchwałą nr.31/2013r z firmą audytorską Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Aldony 17 nr rej. 519.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska - biegły rewident – nr ewid.7630 - w siedzibie Spółki w okresie od 31 marca 2014 r. do 14 kwietnia 2014 r.
3. Podmiot uprawniony - Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Spółka z o.o. i kluczowy biegły rewident - Barbara Turzyńska spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu, zgodnie z warunkami wykonywania rewizji finansowej , o których mowa w art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.
4. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:
 - a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2013 r. z sumą aktywów i pasywów 191.818.284,29 zł
 - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od

1.01.2013r do 31.12.2013r. wykazującego zysk netto

1.301.504,59 zł

d) dodatkowych informacji i objaśnień

oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki.

5. Zgodnie z art.67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
6. Ponadto Zarząd Spółki złożył w dacie rozpoczęcia i zakończenia badania oświadczenie o:
 - a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania,
 - b) ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zdarzeń korespondujących z dniem bilansowym,
 - c) niezastąpieniu innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na wielkość danych liczbowych wynikających ze sprawozdania finansowego.
7. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
 - stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

I. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Spółki

Wynik działalności gospodarczej, zmiany bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników finansowych w roku badanym i w dwu latach poprzednich charakteryzują tabele podane poniżej.

1. Bilans porównawczy w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		bieżący rok		ubiegły rok		zaprzyszły rok		2013/2012		2013/ 2011	
		tys..zł.	%	tys..zł.	%	tys..zł.	%	tys..zł.	%	tys..zł.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
	AKTYWA										
A.	Aktywa trwałe	172.008	89,67	154.441	88,00	135.780	86,01	17.567	11,37	36.228	26,68
	Wartości niematerialne i prawne	5	-	6	-	-	-	(1)	-	(5)	-
	Środki trwałe	169.880	88,56	145.410	82,86	124.521	78,88	24.470	16,83	45.359	36,43
	Środki trwałe w budowie	1.940	1,01	9.025	5,14	10.292	6,52	(7.085)	(78,50)	(8.352)	(81,05)
	Należności długoterminowe	183	0,10	-	-	967	0,61	183	100,00	(784)	(528)
B.	Aktywa obrotowe	19.810	10,33	21.048	12,00	22.081	13,99	(1.238)	(5,88)	(2.271)	(10,28)
	Zapasy	844	0,44	834	0,48	681	0,43	10	1,20	163	23,94
	Należności krótkoterminowe	650	0,34	595	0,34	767	0,49	55	9,24	(117)	(15,25)
	Inwestycje krótkoterminowe	17.734	9,25	19.139	10,91	20.389	12,92	(1.405)	(7,34)	(2.655)	(13,02)
	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	582	0,30	480	0,27	244	0,15	102	21,25	338	138,52
	Suma aktywów	191.818	100,00	175.489	100,00	157.861	100,00	16.329	9,30	33.957	21,51
	PASYWA										
A.	Kapitał własny	97.989	51,08	94.626	53,92	91.558	58,00	3.363	3,55	6.431	7,02
	Kapitał podstawowy	89.624	46,72	86.163	49,10	81.163	51,41	3.461	4,02	8.461	10,42
	Kapitał zapasowy	7.064	3,68	5.395	3,07	4.513	2,86	1.669	30,94	2.551	56,53
	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	1.400	0,80	5.000	3,17	(1.400)	-	(5.000)	-
	Zysk netto za rok bieżący	1.301	0,68	1.668	0,95	882	0,56	(367)	(22,00)	419	47,51
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	93.829	48,92	80.863	46,08	66.303	42,00	12.966	16,03	27.526	41,52
	Rezerwy na zobowiązania	52	0,03	-	-	-	-	52	-	52	-
	Zobowiązania długoterminowe	85.490	44,57	70.424	40,13	56.733	35,94	15.066	21,39	28.757	50,69
	Zobowiązania krótkoterminowe	3.424	1,79	5.465	3,11	4.541	2,88	(2.041)	(37,35)	(1.117)	(24,60)
	Rozliczenia międzyokresowe	4.863	2,53	4.974	2,84	5.029	3,18	(111)	(2,23)	(166)	(3,30)
	Pasywa razem	191.818	100,00	175.489	100,00	157.861	100,00	16.329	9,30	33.957	21,51

Na podstawie powyższych danych wynikających z bilansu analitycznego stwierdza się:

- a) aktywa trwałe stanowią 89,67% całego majątku Spółki i jest to przede wszystkim rzeczowy majątek trwały (89,57%) oraz należności długoterminowe (0,10%).
- b) w przedziale 3 lat (2011-2013) wzrost bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, wynosi 36.228 tys. zł. Jest on rezultatem zakończenia inwestycji mieszkaniowych oraz przygotowania zadań inwestycyjnych do realizacji na lata następne, a także stosowania obniżonych stawek amortyzacji od budynków i budowli. Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków trwałych wynosi 4,50% wartości początkowej,
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek wartości o 1.238 tys. zł w porównaniu do roku ubiegłego (i o 2.271 tys. zł do roku 2011). Odnotowano zaś nieznaczny wzrost: zapasów o 10 tys. zł, należności krótkoterminowych o 55 tys. zł., rozliczeń międzyokresowych o 102 tys. zł oraz zmniejszenie zasobów gotówki o 1.405 tys. zł.
- d) stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2013r wynosił 17.734 tys. zł i był mniejszy o 1.405 tys. zł aniżeli w roku 2012 oraz o 2.655 tys. zł. jak w roku 2011. Jest to efektem zmian w kapitale własnym z tytułu wpływów z podwyższenia udziałów przez udziałowca w formie pieniężnej oraz zaangażowania środków własnych w finansowanie aktywów trwałych.
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca wzrost kwoty kapitałów własnych, który w przedziale 3 lat wyniósł 6.431 tys. zł. (7,02%). Jest on wynikiem wniesienia w latach 2011-2012 udziałów pieniężnych oraz wypracowania zysku bilansowego. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku spółki (aktywów trwałych) na dzień 31.12.2013 r. wynosi 49,65%.
- f) w pasywach odnotowuje się także przyrost rezerw na zobowiązania o 52 tys. zł. oraz wzrost zobowiązań długoterminowych o 15.066 tys. zł (21,39%) w stosunku do roku 2012 oraz 28.757 (41,52%) w stosunku do roku 2011. Wzrost ten został spowodowany głównie z tytułu kredytu inwestycyjnego wykorzystanego na zrealizowane inwestycje mieszkaniowe a także na skutek ustalenia wartości odtworzeniowej partycypacji w przypadku zmiany partycypanta jak i aktualizowanej wartości kaucji. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku Spółki na przestrzeni ostatnich 3 lat kształtuje się w granicach 40%.
- g) zobowiązania krótkoterminowe stanowią nieznaczny udział w finansowaniu aktywów tj. nie przekraczają udziału 2,5% w całym analizowanym okresie. Ich wartość w porównaniu z rokiem 2011 zmalała o 1.117 tys. zł. tj. o 24,60%
- h) rozliczenia międzyokresowe obejmują środki otrzymane na sfinansowanie realizowanych inwestycji (rozliczane proporcjonalnie do naliczanej amortyzacji), które nie wykazują

większych zmian na przestrzeni 3 lat, a ich wartość oscyluje w granicach 4.900 tys. zł, co stanowi 3,1-2,5% pasywów.

2. Rachunek zysków i strat w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota 2013/2013 tys.zł	%	kwota 2013/2011 tys.zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność operacyjna										
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8.746	82,70	7.514	85,34	6.150	82,78	1.232	16,40	2.596	42,21
	2. Koszty działalności operacyjnej	6.351	60,05	4.579	52,00	4.253	57,25	1.772	38,70	2.098	49,33
B	Zysk ze sprzedaży	2.395	22,65	2.935	33,34	1.897	25,53	(540)	(18,40)	498	26,25
C	Pozostała działalność operacyjna										
	1. Pozostałe przychody operacyjne	1.165	11,09	336	3,82	394	5,30	829	346,7	771	295,7
	2. Pozostałe koszty operacyjne	624	6,31	535	6,08	471	6,34	89	16,63	153	32,48
D	Zysk z działalności operacyjnej (B+C1-C2)	2.936	27,43	2.736	31,08	1.820	24,49	200	7,35	1.116	61,37
E	Przychody i koszty finansowe										
	1. Przychody finansowe	665	6,21	955	10,84	885	11,92	(290)	(31,4)	(220)	(24,86)
	2. Koszty finansowe	2.067	19,14	1.742	19,78	1.604	21,59	325	18,66	463	28,86
F	Zysk z działalności gospodarczej (D+E1-E2)	1.534	14,50	1.949	22,14	1.101	14,82	(415)	(21,29)	433	39,32
G	Zysk brutto	1.534	14,50	1.949	22,14	1.101	14,82	(415)	(21,29)	433	39,32
H	Podatek dochodowy	233	2,20	281	3,20	220	2,96	(48)	(17,08)	13	5,91
I	Zysk netto (G -H)	1.301	12,30	1.668	18,94	881	11,86	(367)	(22,0)	420	47,67
Przychody ogółem		10.576	100,00	8.805	100,00	7.429	100,00	1.771	20,11	3.147	42,36
Koszty ogółem		9.042	85,50	6.856	77,86	6.328	85,18	2.186	31,88	2.714	42,89

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 1.301 tys. zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi ;

- rentowność netto - 12,30 %
- rentowność kapitału własnego - 1,33 %
- rentowność majątku - 0,68 %.

Na sprzedaży działalności operacyjnej osiągnięto zysk brutto wynoszący 2.395 tys. zł., który w Spółce przeznaczony jest również na pokrycie kosztów finansowych z tytułu odsetek bankowych wykorzystanych na wybudowanie mieszkań w kwocie 1.620 tys. zł. Pozostały zysk w kwocie 775 tys. zł osiągnięto szczególnie dzięki wpływom z koordynacji (646 tys. zł) oraz odniesieniu płac wraz z narzutami (732 tys. zł) na realizowaną inwestycję przy Trakcie Św. Wojciecha zgodnie z polityką rachunkowości.

Sumę zysku powiększył wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 541 tys. zł., który jest między innymi rezultatem uzyskanych odszkodowań.

Na pozostałej działalności finansowej uzyskano również zysk w kwocie 218 tys. zł. głównie z tytułu odsetek od lokat bankowych.

Podatek dochodowy w kwocie 233 tys. zł pomniejszył zysk brutto na działalności gospodarczej Spółki i ukształtował zysk netto w kwocie 1.301 tys. zł.

3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych

Nazwa wskaźnika i jego wzór			Rok obrotowy		
			2013	2012	2011
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	56,97	61,27	67,43
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce} \times 100}{\text{suma pasywów}}$	40-80	procent	46,39	43,24	38,82
Złota reguła bilansowania III $\frac{\text{kapitały własne} + \text{zobowiązania długoterminowe} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100	procent	106,67	106,87	109,21
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	104,43	117,02	138,09
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	97,989	94626	91.558

Wskaźniki rentowności					
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	0,68	1,00	0,57
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	12,30	22,20	14,34
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	1,33	1,79	1,00

Wskaźniki płynności finansowej					
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc + kaucje}}$	1,2 - 2,0	krotność	5,79	3,86	4,86
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc + 12 mc + kaucje}}$	1,0	krotność	5,37	3,70	4,71

Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc+ kaucje	0,1-0,2	kratność	5,18	3,50	4,49
--	---------	----------	------	------	------

Wskaźniki rotacji (obrotowość)					
Szybkość obrotu należnościami średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	19 dni	33 dni	x
Stopień spłaty zobowiązań średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	49 dni	399 dni	x

Pozostałe wskaźniki					
Zdolność i wiarygodność kredytowa <u>zysk netto + amortyzacja</u> kredyt do spłaty	powyżej 1,0	zł/zł	1,56	1,79	x
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł.	2.613	2734	x

Wstępna analiza bilansu wskazuje, że złota reguła bilansowania została utrzymana.

Wartość bilansowa Spółki w stosunku do poprzedniego okresu wzrosła o 9,30 % na skutek zwiększenia aktywów trwałych (przyjęcie do eksploatacji budynków przy Trakcie 'Św. Wojciecha) oraz zmniejszenia aktywów obrotowych (środków pieniężnych).

Udział kapitału stałego w finansowaniu aktywów trwałych utrzymuje się przez 3-letni okres porównawczy na poziomie wskazującym na zapewnienie równowagi finansowej Spółki.

Wskaźniki rentowności w porównaniu do ubiegłego okresu uległy zmniejszeniu ponieważ wzrost kosztu własnego sprzedaży przewyższył wzrost sprzedaży.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do ubiegłego roku utrzymują się znacznie powyżej wskaźników pożądaných (1-2), co oznacza nadpłynność Spółki do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących. Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ kwota kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu w wysokości 5.402 tys. zł stanowiąca zobowiązania długoterminowe. Zgodnie z warunkami kredytowymi środki pieniężne z wpłaconych kaucji muszą być gromadzone na rachunku bankowym w Banku i mogą być wydatkowane wyłącznie na remonty mieszkań oraz zwrot kaucji najemcom jak i również utrzymywanie kapitału podstawowego z przeznaczeniem na finansowanie zadań inwestycyjnych. Uwzględniając specyfikę Spółki, należy przyjąć, że wskaźniki płynności finansowej utrzymują się w granicach wskaźników pożądaných.

Wskaźniki rotacji w stosunku do roku ubiegłego uległy zmianie. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 33 dni w 2012 r. do 19 dni w 2013 r.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w badanym okresie regulowane były terminowo.

Z prezentowanych pozostałych wskaźników wynika, iż Spółka posiada zdolność i wiarygodność kredytową.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym i w niezmiennym istotnie zakresie.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego, stwierdza się, że nie występują trudności finansowe, jednostka posiada odpowiednią płynność bieżącą i zdolność oraz wiarygodność kredytową co rokuje nadzieję perspektywicznego rozwoju i zdolności kontynuowania działalności .

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Księgowość jednostki funkcjonuje na podstawie aktualnego opracowania pt. „Zasady Polityki Rachunkowości”, zatwierdzonego przez kierownika Spółki z mocą obowiązującą od 01.01.2002 r. wraz z aneksami od nr 1 do nr 7 w tym sporządzonymi w 2013 r. od nr 5 do nr 7.

W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania ustawowe wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości dotyczące:

- a) zasad ewidencji kosztów (rodzajowo i kalkulacyjnie) i rozliczenia bieżących kosztów działalności,
 - b) zasad rozliczania międzyokresowego kosztów i przychodów,
 - c) zasad wyceny aktywów i pasywów,
 - d) zasad wyceny przychodów, rozchodów i stanu bilansowego rzeczowych składników majątku obrotowego,
 - e) wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia po dniu bilansowym-
ujęcie i prezentacja.
2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że jednostka przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01. roku badanego,
 - prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu właściwego programu komputerowego,

- operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzane i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, w tym m. in. kwalifikowane ekonomicznie przez osoby uprawnione i na tej podstawie dekretowane do prawidłowego ich ujęcia w księgach rachunkowych.

3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do danych z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych za pomocą komputerów stwierdza się, że ochrona danych polega na:

- zastosowaniu systemu haseł i praw dostępu,
- tworzeniu kopii bezpieczeństwa na trwałych nośnikach danych,
- kontrolowaniu wszelkich nośników na obecność wirusów.

Archiwizacja dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywana jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące.

Okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości tj. sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory – 5 lat liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

Wyniki przeprowadzonego dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego, wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów oraz powiązań danych ksiąg rachunkowych z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają stwierdzić, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można ogólnie uznać za poprawny.

4. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury,
 - gotówka w kasie na dzień 31.12.2013 r.

- b) w drodze potwierdzenia sald:
- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2013 r.,
z najemcami na dzień 30.11.2013r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2013 r.,
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2013 r.
- środki trwałe,
 - wartości niematerialne i prawne,
 - środki trwałe w budowie,
 - produkcja w toku
oraz pozostałe aktywa i pasywa.

Biegły w czasie badania przeprowadził inwentaryzację stanu gotówki w kasie .
Inwentaryzacje aktywów i pasywów, przeprowadzone w zakresie, terminach
i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości, uznaje się
za poprawnie rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych.

II. Charakterystyka aktywów

1. Aktywa zbadanego bilansu w układzie odtwarzającym sprawozdanie finansowe przedstawiają się następująco:

1.1. Wartości niematerialne i prawne występują w bilansie w kwocie 4.557,46 zł

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej 84.245,30 zł

- spełniają kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28) w zakresie ustalenia ich wartości początkowej wg cen nabycia,
- wykazano w nich nabyte prawa majątkowe przeznaczone dla statutowej działalności, (oprogramowania użytkowe jak i operacyjne),
- inwentaryzacja wartości niematerialnych i prawnych została przeprowadzona w formie protokołu weryfikacji

Dotychczasowe umorzenie stanowi kwotę 79.687,84 zł

z czego w badanym okresie amortyzacja stanowi podatkowe koszty uzyskania przychodu w kwocie 7.435,99 zł .

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 171.820.689,97 zł
stanowią 89,57 % bilansowej sumy aktywów

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w tys. zł.)

Lp.	Rzeczowe aktywa trwałe	Stan bilansowy 01.01.2013 r.	Zmiany w badanym okresie		Umorzenie		Stan bilansowy na 31.12.2013 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	Środki trwałe	145.410	26.064	291	1.310	7	169.880
a)	Grunt	34.705	2.062	-	-	-	36.767
b)	Budynki i budowle	110.401	23.997	291	1.225	7	132.889
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	304	5	-	85	-	224
2.	Środki trwałe w budowie	9.025	16.912	23.997	-	-	1.940
Wartość bilansowa		154.435	42.976	24.288	1.310	7	171.820

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- wartość bilansowa środków trwałych oraz środków trwałych w budowie potwierdzona została protokołami weryfikacji. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w Zasadach Polityki Rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,

d) środki trwałe amortyzowane są:

- jednorazowo o wartości jednostkowej ponad 3.500.-zł,
- budynki mieszkalne wg stawki 0,75-1,5% wg planu amortyzacji,
- budowle wg stawki 2,25%
- pozostałe środki trwałe metodą liniową za pomocą stawek podatkowych

Metod amortyzacji w badanym okresie nie zmieniano, natomiast zmianie uległy stawki amortyzacji na budynki mieszkalne.

- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych wynosi 4,96% , właściwa jest wycena środków trwałych, w tym zużycia środków trwałych i amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym, nie nasuwa uwag.
- na dzień bilansowy łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym Spółki wynoszą 103.899.000.- zł., co stanowi 61,16 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.

Amortyzacja środków trwałych za rok badany wynosi 1.309.804,67 zł z czego kwota 1.303.922,02 zł stanowi podatkowe koszty uzyskania roku badanego.

1.3. Należności długoterminowe**182.737,79 zł**

stanowią 0,10 % bilansowej sumy aktywów i dotyczą należności za sprzedane środki trwałe.

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z umownym terminem spłaty
- w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- przyszłego wpływu korzyści ekonomicznych,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, zgodnie z warunkami umowy.

2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie na 31.12.2013 r.**19.810.299,07 zł**

stanowią 10,33 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

2.1. Zapasy (0,44% sumy bilansowej)**841.618,49 zł**

Zostały one wykazane w bilansie z uwzględnieniem kryteriów określonych w art.3 ust. 1 pkt. 18 ustawy o rachunkowości. Produkcję w toku potwierdzają protokoły weryfikacji.

2.2. Należności krótkoterminowe na 31.12.2013 r.**650.005,67 zł**

stanowią 0,34 % aktywów i dotyczą należności od pozostałych jednostek.

Należności wycenione zostały w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (art.28.1.7 ustawy o rachunkowości).

Stosowany odpis aktualizujący dokonano w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy należności dokonuje się na zaległości w opłatach za lokale na wartość powyżej sześciu miesięcy.

Strukturę czasową należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2013 r. przedstawia tabela:

Treść	Należności krótkoterminowe wg ksiąg rachunkowych zł	Do 1 miesiąca zł	Od 1-3 miesięcy zł	Od 3-6 miesięcy zł	Od 6-12 miesięcy zł	Powyżej 12 miesięcy zł	Odpisy aktualizujące zł	Wartość bilansowa zł
1. Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	993.465,44	56.509,20	107.753,96	44.959,85	83.513,48	700.728,95	769.757,70	223.707,74
2. Rozrachunki z tytułu najmu garaży	36.857,08	3.376,08	9.387,32	2.807,07	4.106,25	17.180,36	21.286,61	15.570,47
3. Rozrachunki z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	110.481,38	1.050,50	8.105,52	4.081,36	41.846,49	55.397,51	99.234,78	11.246,60

4. Rozrachunki z tytułu odsetek	343.909,69	9.750,00	20.040,00	8.814,07	73.314,62	231.991,00	305.305,62	38.604,07
5. Rozrachunki z odbiorcami	71.646,54	39.428,42	16.807,04	-	8.111,08	7.300,00	-	71.646,54
6. Rozrachunki z dostawcami	24.986,06	-	461,62	-	-	24.524,44	24.458,44	527,62
7. Rozrachunki z tytułu podatków	157.648,19	157.648,19	-	-	-	-	-	157.648,19
8. Rozrachunki z tytułu inwestycji	4.936,46	-	-	-	-	4.936,46	-	4.936,46
9. Rozrachunki z tytułu zasądzonych kosztów sądowych	99.471,16	-	-	-	-	99.471,16	-	99.471,16
10. Pozostałe rozrachunki	26.646,82	5.299,10	-	-	21.347,72	-	-	26.646,82
R a z e m	1.870.048,82	273.061,49	162.555,46	60.662,35	232.239,64	1.141.529,88	1220043,15	650005,67

Na należnościach z tytułu czynszu od lokali mieszkalnych ustanowiono cesję wierzytelności w łącznej kwocie 3.965.000,00 zł zgodnie z umowami kredytowymi.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe 17.734.268,68 zł

stanowią 9,25% aktywów i obejmują środki pieniężne

w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:

- środki pieniężne w kasie 2.359,20 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących 281.909,48 zł
- środki pieniężne na lokatach bankowych do 6 miesięcy 7.000.000,00 zł
- środki pieniężne na lokatach bankowych do 3 miesięcy 10.450.000,00 zł

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone przez banki obsługujące Spółkę.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2013 r. 582.137,43 zł

stanowią 0,30% sumy bilansowej i obejmują;

- koszty z tytułu prenumeraty i dostępu do literatury fachowej na 2014 rok 8.936,53 zł
- naliczony podatek VAT od aportu gruntowego do odliczenia 474.257,01zł
- naliczone odsetki od lokat terminowych do 31.12.2013r. 93.624,25zł
- wydatki na przygotowanie zadań inwestycyjnych 3.719,64zł
- zdeponowane bony towarowe 1.600,00zł

Stan rozliczeń międzyokresowych potwierdza protokół weryfikacji.

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2013 r. wynoszą 191.818.284,29 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników Spółka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości.

III. Charakterystyka składników pasywów

1. Pasywa zweryfikowanego bilansu w układzie wynikającym ze sprawozdania finansowego kształtują się następująco:

1.1. Kapitały własne wynoszą 97.989.481,12 zł

Stanowią one 51,08% pasywów, w tym mieszczą się:

1.1.1. Kapitał podstawowy 89.624.000,00 zł

Kapitał zakładowy został zwiększony w roku obrotowy o 1.400.000,00 zł z tytułu podwyższenia kapitału w 2012r. którego rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 15.01. 2013r. oraz o wartość wkładu niepieniężnego (aportu) w kwocie 2.061.000,00 zł. Według stanu na dzień 31.12.2013 r. wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym art.36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania Kodeksu Spółek Handlowych. Kapitał podstawowy dzieli się na 89.624 udziałów po 1.000.- zł. każdy, objęty w całości przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi i aportem.

1.1.2. Kapitał zapasowy 7.063.976,53 zł

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 1.668.320,94 zł. z podziału zysku za 2012 rok zgodnie z uchwałą nr 4/2013r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników oraz o 987,00 zł tytułem niepodzielnej różnicy pomiędzy całkowitą wartością wkładu niepieniężnego (aportu) a kwotą podwyższenia kapitału zakładowego.

1.1.3. Zysk netto 1.301.504,59 zł

księgach rachunkowych i jest rachunkowo zgodny z kwotą figurującą w rachunku zysków i strat za rok 2013.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą	93.828.803,17 zł
a w tym:	
2.1. Rezerwy na zobowiązania (0,03%sumy bilansowej)	52.168,00 zł
z tytułu przewidywanych odsetek od zobowiązań niezapłaconych w stosunku do firmy Budchem.	
2.2. Zobowiązania długoterminowe	85.489.525,19 zł
stanowią 44,57 % pasywów i obejmują:	
– kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu	56.248.328,67 zł
– kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali	5.402.437,85 zł
-partycypacje zwrotne	23.838.758,67 zł
Na w/w kredytach ustanowiono zabezpieczenia wynikające z zawartych umów w postaci:	
– hipotek kaucyjnych zwykłych i weksli	
– cesji praw z umów ubezpieczeń kredytowanych nieruchomości	
– cesji wierzytelności Spółki z tytułu czynszów	
– nieodwołalnych pełnomocnictw do dysponowania rachunkiem bankowym.	
Wykazany w bilansie kredyt w kwocie wymagającej zapłaty wykazano zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości. Wykazane kaucje i partycypacje wyceniono w wartości nominalnej i odtworzeniowej od partycypantów wtórnych.	
2.3. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	3.423.985,01 zł
stanowią 1,79 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:	
– kredyty bankowe do spłaty w 2014r.	1.818.053,77 zł
– zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.184.010,70 zł
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	123.478,35 zł
– inne	298.442,19 zł
Zobowiązania krótkoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie (art.3 ust.1 pkt. 22):	
– prawidłowości kwalifikacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług, niezależnie od umownego terminu zapłaty,	
– pozostałych tytułów wymagalnych w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,	
– prawidłowości inwentaryzacji zobowiązań drogą weryfikacji,	

- prawidłowości bilansowej wyceny zobowiązań w kwocie wymaganej zapłaty (art. 28.1.7 ustawy o rachunkowości,
- prawidłowości kompensat należności i zobowiązań wobec tego samego kontrahenta będącego jednocześnie dostawcą i odbiorcą wg zasad ustalonych w umowie między stronami,
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych są zgodne z deklaracjami podatkowymi.

W czasie badania stwierdzono, że zobowiązania z tytułu dostaw i usług zostały uregulowane za wyjątkiem zobowiązań w stosunku do firmy Budchem.

2.4. Rozliczenia międzyokresowe 4.863.124,97 zł

stanowią 2,53% % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

- partycypacji w kosztach budowy bezzwrotnych zgodnie z art. 41 ustawy o rachunkowości 944.902,87 zł
- umorzeń kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.900.239,27 zł
- należnych partycypacji zwrotnych 17.982,83 zł

Zaliczenie w/w rozliczeń międzyokresowych do pozostałych przychodów operacyjnych odbywa się zgodnie z zasadami polityki rachunkowości tj. wg udziału procentowego w sfinansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w stosunku do amortyzacji budynków.

2.6. Ogółem pasywa bilansu na 31.12.2013 r. wynoszą 191.818.284,29 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad, wynikających z ustawy o rachunkowości.

IV. Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2013 – 31.12.2013r.

sporządzony został z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, w wersji porównawczej, zgodnie z wyborem przyjętym w Zasadach Polityki Rachunkowości.

1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą	8.745.914,16 zł
z tego przypada na:	
– czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych najmem (za zużycie wody i ścieki, za zużycie co i cw, wywóz śmieci)	7.278.184,94 zł
– czynsz najmu garaży	397.863,41 zł
– przychody z wynajmu pomieszczeń użytkowych	276.984,29 zł
– przychody ze sprzedaży usług w zakresie koordynacji na budowie	646.001,98 zł
– przychody ze sprzedaży sieci kanalizacyjnej	109.454,86 zł
– przychody z zarządzania nieruchomością (wspólnotą)	27.768,72 zł
– przychody pozostałe	1.810,21 zł
– zmianę stanu produktów	7.845,75 zł

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i zafakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych oraz czynszu wymierzonego najemcom lokali mieszkalnych, zgodnie z Uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS "Motława" Sp. z o.o. przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, ponieważ zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

2. Koszty działalności operacyjnej za rok 2013 wynoszą	6.350.954,64 zł
z tego przypada na:	
– amortyzację	1.311.358,01 zł
– zużycie materiałów i energii	746.496,74 zł
– usługi obce	2.457.872,51 zł
– podatki i opłaty	543.325,46 zł
– wynagrodzenia	981.280,68 zł
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	219.861,31 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	90.759,93 zł

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału, co biegły zbadał poprzez sprawdzenie kosztów miesiąca stycznia – lutego 2014 r. w sensie ich związku z bilansem na dzień 31.12.2013 r.

3. Pozostałe przychody operacyjne 1.165.356,40 zł

związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki
obejmują:

- odpis z partycypacji i umorzenia kredytu 56.333,64 zł
- ustanie przyczyny dokonanych odpisów aktualizujących należności 63.302,12 zł
- koszty sądowe i procesowe 45.848,75 zł
- otrzymane odszkodowania 931.678,99 zł
- otrzymane kary umowne 20.790,95 zł
- refaktury 19.089,51 zł
- pozostałe przychody 28.312,44 zł

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.

4. Pozostałe koszty operacyjne 623.744,60 zł

obejmują:

- stratę z tytułu nieodpłatnego przekazania środków trwałych 373.561,96 zł
- odpis aktualizujący należności 123.196,69 zł
- koszty zastępstwa procesowego 48.494,38 zł
- refaktury 19.089,51 zł
- spisane należności 26.099,10 zł
- koszty wyceny nieruchomości 20.611,98 zł
- pozostałe koszty 12.690,98 zł

Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

5. Przychody finansowe 664.984,08 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę
z operacji finansowych roku 2013 w tym:

- zapłacone odsetki przez najemców 31.113,02 zł

– naliczone odsetki najemcom	11.921,07 zł
– uzyskane odsetki od rachunków i lokat bankowych	490.292,84 zł
– odsetki naliczone od lokat na dzień 31.12.2013 r.	93.624,25 zł
– utracone korzyści (Budrem-Rybak zgodne z porozumieniem)	30.796,87 zł
– zwrot prowizji	8,00 zł
– ustanie przyczyny dokonanych odpisów aktualizujących odsetki	7.228,03 zł

6. Koszty finansowe **2.067.168,81 zł**

obejmują; odsetki od kredytów bankowych 1.619.881,53 zł

odsetki budżetowe 1.153,63 zł

waloryzację kaucji i partycypacji za 2013r. 106.109,58 zł

waloryzację partycypacji i kaucji za lata 2010-2011 243.902,54 zł

rezervę na przewidywane odsetki od zobowiązań

na rzecz firmy Budchem 52.168,00 zł

odpis aktualizujący odsetki 37.503,62 zł

spisane odsetki 5.697,38 zł

pozostałe odsetki i koszty finansowe 752,53 zł

7. Zysk brutto z działalności gospodarczej **1.534.386,59 zł**

ustalony w rachunku zysków i strat na podstawie przychodów i kosztów omówionych

w dz. IV pkt.1-6. Rachunek zysków i strat za rok 2013 sporządzony został

obowiązującą,

prawidłową metodą, zgodnie z art. 47 ustawy o rachunkowości.

8. Przekształcenie wyniku brutto w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i ustalenie wyniku finansowego netto

8.1. Ustalenie dochodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolnionego z podatku dochodowego w trybie art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	2	3
1.	Przychody z najmu lokali mieszkalnych	7.278.184,94
2.	Przychody z najmu garaży użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych	397.863,41
I	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.676.048,35
1.	Koszty bezpośrednie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4.156.503,60
2.	Koszty ogólnego zarządu	1.368.581,35
3.	Odsetki zapłacone od kredytów dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.624.378,77
II	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.149.463,72
III	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	526.584,63

8.2. Ustalenie przychodów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	10.576.254,64
	1. Zmniejszenie przychodów podatkowych	253.941,13
	- należne odsetki od lokat i od najemców	105.545,32
	- aktualizacja odpisów na należności i odsetki	70.530,15
	- równowartość amortyzacji środków trwałych sfinansowanych ze środków obcych	56.333,64
	- pozostałe przychody operacyjne	21.532,02
II	Przychody podatkowe	10.322.313,51

8.3. Ustalenie kosztów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	9.041.868,05
	1. Zmniejszenie kosztów - NKUP,	623.466,59
	- odpisy aktualizujące należności i odsetki	160.700,10
	- odsetki budżetowe	1.153,63

	-odsetki od kredytów zapłacone w 2014r	137.114,54
	-koszty waloryzacji partycypacji i kaucji	243.902,54
	-rezerwy na zobowiązania	52.168,00
	-podatek PCC	10.266,00
	-ubezpieczenie OC	2.000,00
	-pozostałe koszty operacyjne	16.161,78
	2.Zwiększenie kosztów podatkowych	151.631,55
	-zapłacone odsetki w roku 2013 zarachowane w koszty 2012r.	143.308,95
	- wynagrodzenia wypłacone w 2013r- zarachowane w koszty 2012r.	8.322,60
II	Koszty podatkowe	8.570.033,01

8.4. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz wyniku finansowego netto.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody podatkowe	10.322.313,51
II	Koszty podatkowe	8.570.033,01
III	Dochód	1.752.280,50
IV	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	526.584,63
V	Podstawa opodatkowania	1.225.695,87
VI	Kwota podatku wg stawki 19 %	232.882,00
VII	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	232.882,00
VIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	1.534.386,59
IX	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	232.882,00
X	Wynik finansowy netto (zysk)	1.301.504,59

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok 2013 w wysokości 1.301.504,59 zł i w tej samej kwocie figuruje w pasywach bilansu.

D. USTALENIA KOŃCOWE

1. Informacje dodatkowe

- 1.1.** Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie niezbędne informacje wymagane w ustawie o rachunkowości w tym również oświadczenie Zarządu Spółki o braku zagrożeń do kontynuacji działalności.

1.2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z bilansem na dzień 31.12.2013 r. oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013 r.

Informację dodatkową opracowano zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Zawiera ona wiarygodne informacje, które pozwalają na dokonanie oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2013

spełnia wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości.

Dane zawarte w tym sprawozdaniu są zgodne z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz informacją dodatkową, z których wynika również, że Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

3. Pozostałe informacje

W toku badania nie stwierdzono zdarzeń wskazujących na naruszenie ustawy o rachunkowości oraz przepisów pokrewnych.

Wyniki badania są odpowiednio wystarczające do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym. Wskazują na zdolność kontynuowania działalności w roku 2014.

4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2013r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 14.04.2014r.

5. Podsumowanie.

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 26 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Gdańsk, dnia 14 kwietnia 2014 r.

Kluczowy biegły rewident



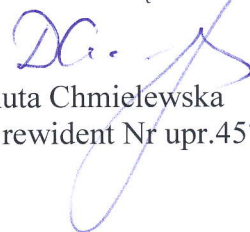
Barbara Turzyńska

Nr upr.7630

***Stowarzyszenie Ekspertów
Księgowych
i Podatkowych Sp. z o.o.***

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych Nr 519
reprezentowany przez:

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr upr.457