



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

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

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

80-744 Gdańsk ul. Królikarnia 13

za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015

OPINIA

RAPORT



**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "MOTŁAWA" Sp. z o.o.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Towarzystwo 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 2015,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 202.808.276,53 zł
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2015 roku
do 31.12.2015 roku wykazujący zysk netto 1.292.212,23 zł
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2015.

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 (t.j. 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 (t.j. 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.

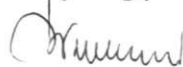
Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31.12.2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 29 luty 2016 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.

80-744 Gdańsk ul. Królikarnia 13

za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015

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 2015-2014-2013	6
2.	Tabela – dane porównawcze rachunku zysków i strat za lata 2015-2014-2013	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 01.01.2015-31.12.2015r.....	20
1.	Przychody netto ze sprzedaży	20
2.	Koszty działalności operacyjnej	20
3.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	21
4.	Przychody finansowe	22
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. Przedmiot działalności :

Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności wynikającej z umowy spółki i wpisu do rejestru sądowego, przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) wynajem nieruchomości na własny rachunek
- b) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków i budowli z elementów prefabrykowanych.
- 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 Spółka 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 05.02.2016 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 7 lipca 2000 r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

4. Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników
- b) Rada Nadzorcza w 3-osobowym składzie:
 - Przewodniczący RN Pan Wiesław Bielawski od dnia 01.06.2004 r.
 - V-ce Przewodniczący RN Pan Piotr Tamowicz od dnia 26.10.2011 r.
 - Członek RN od dnia 06.06.2012 r.
 - Sekretarz RN Pani Jolanta Ostaszewska od dnia 02.06.2010 r.
 - Członek RN od dnia 06.06.2012 r.
- c) Zarząd prowadzący sprawy Spółki jest jednoosobowy, powołany przez Radę Nadzorczą Prezesem Zarządu Spółki jest Pan Tadeusz Mękal od dnia 03.10.2011 r.

5. **Głównym Księgowym Spółki** do dnia 31.05.2015r. była Pani Agata Pietrznik, a od dnia 01.06.2015r. jest Pani Edyta Piwowarczyk.

6. **Kapitał własny Spółki** kształtuje się następująco:

Kapitał podstawowy wynosi 99.192.000 zł i dzieli się na 99.192 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,
- zgodna jest z wpisem do księgi udziałów prowadzonej według wymagań art. 188 Kodeksu Spółek Handlowych,
- w całości wniesiona została zgodnie z art. 167 §1 pkt. 2 KSH gotówką w kwocie 57.958 tys. zł i aportem rzeczowym o wartości 41.234 tys. zł,
- odpowiada wysokości określonej w art. 624 § 1 KSH.

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 2 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 24 osoby, a średnie zatrudnienie wynosiło 22,32 etaty

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zamykające się sumą aktywów i pasywów 195.123.382,25 zł było zbadane przez podmiot autorski "POL-TAX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Generała Tadeusza Bora Komorowskiego 56C lok.91, nr rej.2695.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Motława" Sp. z o.o. w dniu 18 czerwca 2015r. Uchwałą nr 8/2015 .

Uchwałą nr 9/2015. zysk za rok 2014 w wysokości 1.064.730,93 zł. został przeznaczony na kapitał zapasowy. ZZW nie podjęło decyzji o pokryciu dokonanego odpisu z zysku roku ubiegłego w kwocie 60.326,04 zł.

2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:
 - w dniu 15.07.2015 r. 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 23.06.2015r. 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. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22.10.2015 r., do nieobowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor, wybrany został podmiot audytorski Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych z siedzibą w 80-438 Gdańsk, ul. Aldony 17 wpisany pod numerem 519 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2015 została zawarta w dniu 27.10.2015 r.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska - biegły rewident – nr rej.7630 - w siedzibie Spółki w okresie od 15 luty 2016r. do dnia 29 luty 2016r.
3. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Barbara Turzyńska, oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015r., poz. 1011).

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 31.12.2015 r. z sumą aktywów i pasywów 202.808.276,53 zł
 - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2015r do 31.12.2015 r. wykazującego zysk netto 1.292.212,23 zł
 - d) dodatkowych informacji i objaśnień
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki.
5. Zgodnie z art.67 ustawy o rachunkowości Spółka 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) niezajstnieniu 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 Spółkę, 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	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		bieżący rok		ubiegły rok		zaprzeszy rok		2015/2014		2015/ 2013	
		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	185.466	91,45	174.381	89,37	172.008	89,67	11.085	6,36	13.458	7,82
	Wartości niematerialne i prawne	2	-	3	-	5	-	-1	-	-3	-
	Środki trwałe	182.669	90,07	168.801	86,51	169.441	88,33	13.868	8,22	13.228	7,81
	Środki trwałe w budowie	2.590	1,28	5.361	2,75	2.380	1,24	-2.771	-51,69	210	8,82
	Należności długoterminowe	205	0,10	216	0,11	182	0,10	-11	-5,09	23	12,64
B.	Aktywa obrotowe	17.342	8,55	20.742	10,63	19.810	10,33	-3.400	-16,39	-2.468	-12,46
	Zapasy	1.362	0,67	1.005	0,51	844	0,44	357	35,52	518	61,37
	Należności krótkoterminowe	536	0,27	597	0,31	650	0,34	-61	-10,22	-114	-17,54
	inwestycje krótkoterminowe	15.356	7,57	19.045	9,76	17.734	9,25	-3.689	-19,37	-2.378	-13,41
	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	88	0,04	95	0,05	582	0,30	-7	-7,37	494	-848,80
	Suma aktywów	202.808	100,00	195.123	100,00	191.818	100,00	7.685	3,94	10.990	5,73
	PASYWA										
A.	Kapitał własny	109.854	54,17	101.494	52,02	97.989	51,08	8.360	8,24	11.865	12,11
	Kapitał podstawowy	99.192	48,91	89.624	45,93	89.624	46,72	9.568	10,68	9.568	10,68
	Kapitał zapasowy	9.430	4,65	8.365	4,29	7.064	3,68	1.065	12,73	2.366	33,49
	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	2.500	1,28	-	-	-2.500	-	-	-
	Zysk netto za rok bieżący	1.292	0,64	1.065	0,55	1.301	0,68	227	21,31	-9	-0,69
	Zysk(strata z lat ubiegłych)	-60	-0,03	-60	-0,03	-	-	-	-	-60	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	92.954	45,83	93.629	47,98	93.829	48,92	-675	-0,72	-875	-0,93
	Rezerwy na zobowiązania	729	0,36	394	0,20	52	0,03	335	85,03	677	1.301,9
	Zobowiązania długoterminowe	83.849	41,34	84.152	43,13	85.490	44,57	-303	-0,36	-1.641	-1,92
	Zobowiązania krótkoterminowe	3.628	1,79	4.277	2,19	3.424	1,78	-649	-14,97	204	5,96
	Rozliczenia międzyokresowe	4.748	2,34	4.806	2,46	4.863	2,54	-58	-1,21	-115	-2,36
	Pasywa razem	202.808	100,00	195.123	100,00	191.818	100,00	7.685	3,94	10.990	5,73

Zgodnie z danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację Spółki wpływają poniższe aspekty:

- a) aktywa trwałe stanowią 91,45 % całego majątku Spółki i są to środki trwałe (90,07%), środki trwałe w budowie (1,28%) oraz należności długoterminowe (0,10%),
- b) w przedziale 3 lat (2013-2015) wzrost bilansowej wartości aktywów trwałych, który wynosi 13.458 tys. zł. Jest on rezultatem zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie oraz zmniejszenia z tytułu postępującego się starzenia środków trwałych. Aktualna, narastająca wartość umorzenia tychże środków trwałych wynosi 6,38% wartości początkowej,
- c) spadek wartości majątku obrotowego o 3.400 tys. zł w porównaniu do roku ubiegłego (i o 2.468 tys. zł do roku 2013) spowodowany: wzrostem zapasów o 357tys. zł, oraz zmniejszeniem należności krótkoterminowych o 61 tys. zł., rozliczeń międzyokresowych o 7 tys. zł oraz zasobów gotówki o 3.689 tys. zł,
- d) stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2015r wynosił 15.356 tys. zł i był mniejszy o 3.689 tys. zł aniżeli w roku 2014 oraz o 2.378 tys. zł. jak w roku 2013. Jest to efektem zmian w kapitale własnym z tytułu wpływów z podwyższenia udziałów przez udziałowca w formie pieniężnej oraz zaangażowania środków własnych w finansowanie realizowanych środków trwałych w budowie,
- e) kwoty wzrost kapitałów własnych, który w przedziale 3 lat wyniósł 11.865 tys. zł. (12,11%). Jest on wynikiem wniesienia w latach 2013-2015 udziałów pieniężnych oraz wypracowania zysku bilansowego. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku spółki na dzień 31.12.2015 r. wynosi 59,23%,
- f) w pasywach odnotowuje się także przyrost rezerw na zobowiązania o 335 tys. zł. oraz spadek zobowiązań długoterminowych o 303 tys. zł (0,36%) w stosunku do roku 2014 oraz 1.641 (1,92%) w stosunku do roku 2013. Zmiany te zostały spowodowane głównie z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wykorzystanego na zrealizowane inwestycje mieszkaniowe a także na skutek ustalenia wartości odtworzeniowej partycypacji w przypadku zmiany partycypanta jak i aktualizowanej wartości kaucji mieszkaniowych. Udział zobowiązań długoterminowych finansujących aktywa trwałe Spółki (kredyty bankowe i partycypacje) na przestrzeni ostatnich 3 lat kształtuje się w wysokości 43,58%,
- g) nieznaczny udział w finansowaniu aktywów zobowiązań krótkoterminowych tj. 1,78-2,19% w całym analizowanym okresie. Ich wartość w porównaniu z rokiem 2014 zmalała o 649 tys. zł. tj. o 14,97%.
- h) spadek w kwocie 56 tys. zł. rozliczeń międzyokresowych obejmujący bezzwrotne partycypacje i umorzenia kredytów wykorzystanych na sfinansowanie inwestycji,

spowodowany głównie odpisem do wysokości amortyzacji na pozostałe przychody operacyjne.

2. Rachunek zysków i strat w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota 2015/2014 tys.zł	%	kwota 2015/2013 tys.zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność operacyjna										
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi	9.640	92,56	9.088	89,94	8.746	82,70	552	6,07	894	10,22
	2. Koszty działalności operacyjnej	6.617	74,38	6.799	76,77	6.351	70,25	-182	-2,68	266	4,19
B	Zysk ze sprzedaży	3.023	31,36	2.289	25,19	2.395	27,38	734	32,07	628	26,22
C	Pozostała działalność operacyjna										
	1. Pozostałe przychody operacyjne	166	1,59	407	4,03	1.165	11,02	-241	-59,21	-999	-857,5
	2. Pozostałe koszty operacyjne	908	10,21	244	2,76	623	6,89	664	272,1	285	45,7
D	Zysk z działalności operacyjnej (B+C1-C2)	2.281	23,26	2.452	25,82	2.937	29,63	-171	-6,97	-656	-22,3
E	Przychody i koszty finansowe										
	1. Przychody finansowe	609	5,85	609	6,03	665	6,28	-	-	-56	-8,4
	2. Koszty finansowe	1.371	15,41	1.813	20,47	2.067	22,86	-442	-24,38	-696	-33,6
F	Zysk z działalności gospodarczej (D+E1-E2)	1.519	14,58	1.248	12,35	1.535	14,51	271	21,71	-16	-1,0
G	Zysk brutto	1.519	14,58	1.248	12,35	1.535	14,51	271	21,71	-16	-1,0
H	Podatek dochodowy	227	2,17	131	1,30	233	2,20	96	73,28	-6	-2,58
I	Odroczony podatek dochodowy	-	-	52	0,51	-	-	-52	-	-	-
J	Zysk netto (G -H)	1.292	12,41	1.065	10,54	1.302	12,31	227	21,31	-10	-0,77
	Przychody ogółem	10.415	100,00	10.104	100,00	10.576	100,00	311	3,08	-161	-1,5
	Koszty ogółem	8.896	100,00	8.856	100,00	9.041	100,00	40	0,45	-145	-1,6

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 1.270 tys. zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi :

- rentowność netto - 12,41 %
- rentowność kapitału własnego - 1,18 %
- rentowność majątku - 0,64 %.

Na sprzedaży osiągnięto zysk wynoszący 3.023 tys. zł, który w Spółce stanowi m.in. źródło spłaty kredytu bankowego wraz z odsetkami. Zysk ze sprzedaży zmniejszył wynik

na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 742 tys. zł, który jest między innymi rezultatem utworzonych rezerw na przewidywane zobowiązania.

W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości 762 tys. zł, głównie z tytułu zapłaconych odsetek od kredytów mieszkaniowych. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się zysku brutto na poziomie 1.519,6 tys. zł, wyższego od ubiegłorocznego o 271,6 tys. zł. Podatek dochodowy w kwocie 227 tys. zł pomniejszył zysk brutto na działalności gospodarczej Spółki i ukształtował zysk netto w kwocie 1.292 tys. zł.

Uzyskany zysk netto plus amortyzacja, tj. nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) 2.877 tys. zł, zapewniły zdolność kredytową Spółki co potwierdza Wskaźnik zdolności kredytowej (płynna gotówka/kredyt do spłaty), który ukształtował się na poziomie 1,25
Spłata kredytu w 2015r wyniosła kwotę 2.294 tys. zł.

3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych

Nazwa wskaźnika i jego wzór			Rok obrotowy		
			2015	2014	2013
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I	100-150	procent	59,23	58,20	56,97
$\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$					
Złota reguła bilansowania II	40-80	procent	45,83	47,98	48,92
$\frac{\text{kapitały obce} \times 100}{\text{suma pasywów}}$					
Złota reguła bilansowania III	100	procent	105,37	107,23	107,40
$\frac{\text{kapitały własne} + \text{kredyty} + \text{partycypacje} + \text{um.kred.} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$					
Złota reguła finansowania	powyżej 100	procent	118,18	108,40	104,43
$\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$					
Wartość bilansowa jednostki	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	109.854	101.494	97.989
Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem					

Wskaźniki rentowności					
Rentowność majątku (ROA)	5-8	procent	0,64	0,55	0,68
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$					
Rentowność netto	3-8	procent	12,41	10,54	12,31
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$					
Rentowność kapitału własnego (ROE)	15-25	procent	1,18	1,05	1,33
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$					

Wskaźniki płynności finansowej					
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	4,78	4,85	5,79
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc + 12 mc	1,0	krotność	4,38	4,59	5,37
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	4,23	4,45	5,18

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	liczba dni porównywana z lp 18	w dniach	13	15	x
Stopień spłaty zobowiązań średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	liczba dni porównywana z lp 17	w dniach	48	80	x

Wstępna analiza bilansu wskazuje, że:

Wartość bilansowa Spółki na przestrzeni analizowanego okresu wykazuje tendencje rosnącą. W stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 3,94 % w wyniku zwiększenia aktywów trwałych o 6,36% oraz zmniejszenie środków obrotowych o 16,39%

Udział kapitału stałego w finansowaniu aktywów trwałych utrzymuje się, przez 3-letni okres porównawczy, na poziomie powyżej 100% co wskazuje na zapewnienie zdolności finansowej Spółki. Złota reguła bilansowania została zachowana.

Wskaźniki rentowności w porównaniu do ubiegłego roku uległy zwiększeniu ponieważ wzrost przychodów przewyższył wzrost kosztów lecz rentowność majątku i kapitału, z uwagi na specyfikę działalności, nadal utrzymuje się poniżej zalecanych poziomów.

Wskaźniki płynności finansowej w dalszym ciągu utrzymują się znacznie powyżej wskaźników pożądaných (1-2). Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ stan kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu (5.552 tys. zł) stanowiący zobowiązania długoterminowe. Zgodnie z warunkami kredytowymi środki pieniężne z wpłaconych kaucji muszą być gromadzone na rachunku bankowym i mogą być wydatkowane wyłącznie na remonty mieszkań, zwrot kaucji najemcom, 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 poprawie. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 15 dni w 2014r. do 13 dni w 2015r. a zobowiązaniami aż o 32 dni. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w badanym okresie regulowane były terminowo. Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

4. Zdolność Spółki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym i w niezmienionym istotnie zakresie.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego, stwierdza się, że nie występują trudności finansowe, Spółka posiada odpowiednią płynność bieżącą i zdolność oraz wiarygodność kredytową.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do eksponowania poważnego zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnosić należy przy tym fakt, że Spółka poinformowała we „Wprowadzeniu do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Księgowość Spółki funkcjonuje na podstawie opracowania pt. „Zasady Polityki Rachunkowości”, zatwierdzonego przez kierownika Spółki z mocą obowiązującą od 01.01.2002 r. wraz z aneksami. 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.
- w zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że Spółka: 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 Spółki. 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 Spółki 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 uznaje się 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 31.12.2015 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2015 r.,
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2015 r.,
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2015 r.
 - środki trwałe,
 - wartości niematerialne i prawne,
 - środki trwałe w budowie,
 - produkcja w tokuoraz 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 2.230,24 zł

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej 86.394,50 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 84.164,26 zł

z czego w badanym okresie amortyzacja stanowi podatkowe koszty uzyskania przychodu w kwocie 1.163,61 zł.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe **185.258.905,39 zł**

stanowią 91,35 % bilansowej sumy aktywów.

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

Lp.	Rzeczowe aktywa trwałe	Stan bilansowy 01.01.2015 r.	Zmiany w badanym okresie		Umorzenie		Stan bilansowy na 31.12.201 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	Środki trwałe	168.801	15.470	18	1.584	-	182.669
a)	Grunty	36.767	-	18	-	-	36.749
b)	Budynki i budowle	131.887	15.470	-	1.507	-	145.850
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	147	-	-	77	-	70
2.	Środki trwałe w budowie	5.361	12.699	15.470	-	-	2.590
Wartość bilansowa		174.162	28.169	15.488	1.584	-	185.259

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- a) wartość bilansowa środków trwałych oraz środków trwałych w budowie potwierdzona została protokołami weryfikacji. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- b) wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w Zasadach Polityki Rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- c) 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 0,85% -1,5% wg planu amortyzacji,
 - budowle związane z lokalami mieszkalnymi 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 wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z 0,82% w roku ubiegłym do 0,85%.
- e) dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych podlegających umorzeniu wynosi 6,38%. Amortyzacja środków trwałych za rok badany wynosi 1.584.201,18 zł i stanowi podatkowe koszty uzyskania roku badanego,

f) ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym, nie nasuwa uwag.

g) na dzień bilansowy łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym Spółki wynoszą 103.899 tys. zł, co stanowi 56,88 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.

1.3. Należności długoterminowe **205.070,30 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 **17.342.070,60 zł**

stanowią 8,65 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

2.1. Zapasy (0,67% sumy bilansowej) **1.362.181,14 zł**

Zostały one wykazane w bilansie z uwzględnieniem kryteriów określonych w art.3 ust. 1 pkt. 18 ustawy o rachunkowości.

Produkcję w toku potwierdza protokół weryfikacji.

2.2. Należności krótkoterminowe **535.666,85 zł**

stanowią 0,27 % 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). Odpisy aktualizujące należności dokonano na zaległości w opłatach za lokale na wartość powyżej sześciu miesięcy.

Strukturę czasową należności z tytułu dostaw i usług przedstawia tabela:

Zaległości	w/g ksiąg rachunkowych zł	%	Odpisy aktualizacy jne zł	%	wartość bilansowa zł	%
1.z tytułu najmu lokali w tym:	965.364,47	100,0	808.280,31	100,0	157.084,16	100,0
do 1 miesiąca	40.289,15	4,2	-	-	40.289,15	25,7
od 1 do 3 miesięcy	75.444,01	7,8	-	-	75.444,01	48,0
od 3 do 6 miesięcy	41.028,66	4,3	2.525,43	0,3	38.503,23	24,5
o 6 do 12 miesięcy	65.707,23	6,8	65.707,23	8,1	-	-
ponad 1 rok	742.895,42	76,9	740.047,65	91,6	2.847,77	1,8
2. odsetki z tytułu najmu	406.129,73		321.799,87		84.329,86	
3.pozostałe należności	32.688,79		-		32.688,79	
R a z e m	1.404.182,99		1.130.080,18		274.102,81	

Spółka prowadziła działania windykacyjne zgodnie z regulaminem postępowania w zakresie należności przeterminowanych oraz przy prowadzeniu czynności podejmowanych w celu opróżnienia lokalu. Należności z tytułu podatków w kwocie 8.765,85 zł do dnia badania zostały rozliczone.

Inne należności w kwocie 252.798,19 zł potwierdzone zostały protokołem weryfikacji.

Na należnościach z tytułu czynszu od lokali mieszkalnych ustanowiono cesję wierzytelności w łącznej kwocie 3.965tys. zł zgodnie z umowami kredytowymi.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe

15.356.311,10 zł

stanowią 7,57% aktywów i obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:

- środki pieniężne w kasie 878,53 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących 311.722,92 zł
- środki pieniężne na lokatach bankowych do 3 miesięcy 15.043.709,65 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	87.911,61 zł
stanowią 0,04% sumy bilansowej i obejmują:	
- koszty dotyczące roku 2016	54.534,43 zł
- naliczone odsetki od lokat terminowych do 31.12.2015r.	33.377,18 zł
Stan rozliczeń międzyokresowych potwierdza protokół weryfikacji.	

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2015 r. wynoszą	202.808.276,53 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	109.854.098,24 zł
Stanowią one 54,17% pasywów, w tym mieszczą się:	

1.1.1. Kapitał podstawowy (48,91%sumy bilansowej)	99.192.000,00 zł
Kapitał zakładowy został zwiększony w roku obrotowym o 9.568.000,00 zł z tytułu podwyższenia kapitału w 2015r. o kwotę 7.068.000,00 zł oraz przekwalifikowania kapitału rezerwowego w kwocie 2.500.000,00 zł - rejestracja zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w 2015r. Według stanu na dzień 31.12.2015 r. wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym art.36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania Kodeksu Spółek Handlowych.	

1.1.2. Kapitał zapasowy (4,65% sumy bilansowej)	9.430.212,05 zł
Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 1.064.730,93 zł. z podziału zysku za 2014 rok zgodnie z uchwałą nr 9/2014r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 czerwca 2015r.	

1.1.3. Zysk netto (0,64%sumy bilansowej)	1.292.212,23 zł
wynikający z księgach rachunkowych jest zgodny z kwotą figurującą w rachunku zysków i strat za rok 2015.	

1.1.4 Strata z lat ubiegłych (-0,03% sumy bilansowej) 60.326,04 zł

źródło jej pokrycia pozostaje do decyzji Zebrania Wspólników w 2016r.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą 92.954.178,29 zł

a w tym:

2.1. Rezerwy na zobowiązania (0,36%sumy bilansowej) 728.824,73 zł

- z tytułu przewidywanych do zapłaty zobowiązań z tytułu

- wykonanych robót remontowych

588.603,73 zł

- nagrody rocznej za 2015r.

140.221,00 zł

2.2. Zobowiązania długoterminowe 83.848.657,82 zł

stanowią 41,34 % pasywów i obejmują:

- kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu 53.919.253,70 zł

- kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali 5.552.432,91 zł

- partycypacje zwrotne 24.376.971,21 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 3.628.633,28 zł

stanowią 1,79 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

- kredyty bankowe przewidywane do spłaty w 2016r. 2.534.857,00 zł

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług 445.301,17 zł

- zaliczki otrzymane na dostawy(rozliczenie z tytułu mediów) 226.369,53 zł

- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 210.338,90 zł

- inne 206.258,87 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.

2.4. Fundusze specjalne

5.507,81 zł

Gospodarka środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych była zgodna z obowiązującym regulaminem oraz planem przychodów i wydatków uzgodnionym z przedstawicielem załogi.

Przychody funduszu stanowił odpis podstawowy naliczony w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych oraz odpis dodatkowy na zakup bonów towarowych.

Wydatki dotyczyły dofinansowania do wypoczynku pracowników, pomocy socjalnej i rzeczowej.

Środki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2015r.

przewyższały stan ZFŚS o kwotę 4.963zł, której refundacji dokonano w styczniu 2016r.

2.5. Rozliczenia międzyokresowe

4.748.308,23 zł

stanowią 2,34% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

- partycypacji bezzwrotnych w kosztach budowy zgodnie z art. 41 ustawy o rachunkowości 922.387,91 zł
 - umorzeń kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.810.086,64 zł
 - należne raty na rzecz partycypacji zwrotnych 15.833,68 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 31.12.2015 r. wynoszą 202.808.276,53 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 01.01.2015 – 31.12.2015r.

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 9.639.944,01 zł

z tego przypada na:

- czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z najmem (za zużycie wody i ścieki, za zużycie co i cw, wywóz śmieci) 8.164.044,95 zł
- czynsz najmu garaży 524.354,64 zł
 - w tym: dla najemców posiadających lokale mieszkalne 153.796,08 zł
- przychody z wynajmu pomieszczeń użytkowych 186.028,24 zł
- przychody ze sprzedaży usług w zakresie koordynacji na budowie 450.815,68 zł
- przychody z administrowania wspólnotą 27.768,72 zł
- zmianę stanu produktów 286.931,78 zł

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

2. Koszty działalności operacyjnej za rok 2015 wynoszą 6.617.139,41 zł

z tego przypada na:

- amortyzację 1.585.364,79 zł
- zużycie materiałów i energii 1.551.701,13 zł
- usługi obce 1.544.066,32 zł
- podatki i opłaty 717.616,03 zł
- wynagrodzenia 895.043,56 zł

– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	242.977,94 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	80.369,64 zł
<p>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 2016 r. w sensie ich związku z bilansem na dzień 31.12.2015 r.</p>	
3. Pozostałe przychody operacyjne	165.737,74 zł
<p>związane pośrednio z podstawową działalnością spółki obejmują:</p>	
– odpis partycypacji i umorzenia kredytu	56.333,64 zł
– koszty sądowe i procesowe	53.270,53 zł
– otrzymane kary umowne	12.466,94 zł
– refaktury	32.153,65 zł
– pozostałe przychody	11.512,98 zł
<p>Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.</p>	
4. Pozostałe koszty operacyjne	907.638,82 zł
<p>obejmują:</p>	
- koszty procesowe	48.387,35 zł
- koszty apelacji (Budchem)	18.204,00 zł
– należności utracone (zasądzone -Budchem)	364.084,00 zł
– refaktury	44.023,98 zł
– spisane należności	26.344,87 zł
– koszty wyceny nieruchomości	27.836,51 zł
– odpisy aktualizujące i rezerwy na zobowiązania	372.366,21 zł
– pozostałe koszty	6.391,90 zł
<p>Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością Spółki..</p>	

5. Przychody finansowe	609.496,24 zł
obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez Spółkę z operacji finansowych roku 2015	
w tym:	
– zapłacone odsetki przez najemców	52.055,11 zł
– naliczone odsetki najemcom	97.531,35 zł
– rozwiązanie rezerwy	67.617,45 zł
– uzyskane odsetki od rachunków i lokat bankowych	358.915,15 zł
– odsetki naliczone od lokat na dzień 31.12.2015 r.	33.377,18 zł
6. Koszty finansowe	1.370.803,53 zł
obejmują; odsetki od kredytów bankowych i prowizje	
- odsetki zapłacone	217.652,68 zł
waloryzację kaucji i partycypacji	79.634,78 zł
spisane należności z tytułu odsetek	9.288,33 zł
pozostałe koszty	26.920,88 zł
7. Zysk brutto z działalności gospodarczej	1.292.212,23 zł
wykazany w rachunku zysków i strat na podstawie przychodów i kosztów omówionych	
wyżej 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	8.164.044,95
2.	Przychody z najmu garaży użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych	153.796,08
3.	Pozostałe przychody operacyjne	66.038,46
I	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	8.383.879,49
1.	Koszty bezpośrednie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4.479.811,83
2.	Koszty ogólnego zarządu	1.628.537,93
3.	Odsetki i prowizje zapłacone od kredytów dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.030.093,00
II	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.138.442,76
III	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.245.436,73

8.2. Ustalenie przychodów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	10.415.177,99
	1. Zmniejszenie przychodów podatkowych	254.859,62
	- należne odsetki od lokat i od najemców	130.908,53
	- rozwiązanie rezerwy	67.617,45
	- równowartość amortyzacji środków trwałych sfinansowanych ze środków obcych	56.333,64
II	Przychody podatkowe	10.160.318,37

8.3. Ustalenie kosztów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	8.895.581,76
	<u>1. Zmniejszenie kosztów - NKUP,</u>	1.282.177,33
	-odsetki budżetowe i ustawowe	217.652,68
	-odsetki od kredytów zarachowanych w 2015r. a zapłaconych w 2016r.	78.307,99
	-podatek PCC	35.340,00
	-ubezpieczenie OC	2.000,00
	- koszty reprezentacji	3.585,57

	- rezerwy na nagrody	140.221,00
	- pozostałe koszty operacyjne, w tym należności Utracone i rezerwy na zobowiązania	805.070,09
	2. Zwiększenie kosztów podatkowych	104.718,88
	- zapłacone odsetki w roku 2015 zarachowane w koszty 2014 r.	104.718,88
II	Koszty podatkowe	7.718.123,31

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody podatkowe	10.160.318,37
II	Koszty podatkowe	7.718.123,31
III	Dochód	2.442.195,06
IV	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.245.436,73
V	Podstawa opodatkowania	1.196.758,33
VI	Kwota podatku wg stawki 19 %	227.384,00
VII	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	227.384,00
VIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	1.519.596,23
IX	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	227.384,00
X	Wynik finansowy netto (zysk)	1.292.212,23

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok 2015 w wysokości 1.292.212,23 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

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, które pozwalają na dokonanie oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2015

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi. Dane zawarte w tym sprawozdaniu są również zgodne z informacją dodatkową, z których wynika, że Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych

3. Pozostałe informacje

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Wyniki badania są odpowiednio wystarczające do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym. Wskazują na zdolność kontynuowania działalności w roku 2016.

4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015r., 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 29.02.2016r.

5. Podsumowanie.

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

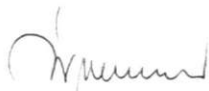
Raport zawiera 26 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym.

Gdańsk, dnia 29 luty 2016 r.

Kluczowy biegły rewident



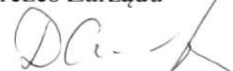
Barbara Turzyńska

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