



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

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

**GDANSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOLECZNEGO Sp. z o.o.**

**z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2A
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016**

OPINIA

RAPORT



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

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla
ZGROMADZENIA WSPOLNIKÓW
GDANSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO
Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2A**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w **Gdańsku, ul. Wilanowska 2A**, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 289.648.908,07 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący stratę netto w 3.045.221,95 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

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.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wyboru procedur badania dokonano według naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka wzięliśmy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmowało również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2016r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Kluczowy biegły rewident:



Barbara Turzyńska

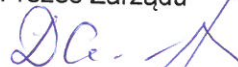
nr rej 7630

**Stowarzyszenie Ekspertów
Księgowych**

i Podatkowych Sp. z o.o.

80-438 Gdańsk, ul. Aldony 17
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych Nr 519
reprezentowany przez:

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr rej. 457

Gdańsk, dnia 21 marca 2017 r.



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

Raport

z badania sprawozdania finansowego
**GDANSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOLECZNEGO Sp. z o.o.**

z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2A
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Informacje identyfikujące firmę

1. Nazwa i siedziba:

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2 A.

Spółka działa na terenie Gminy Miasta Gdańska. Czasokres działalności Spółki jest nieoznaczony.

2. Przedmiot działalności :

Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- a) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- b) przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- c) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- d) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi własności Spółki;
- e) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części współwłasność Spółki;
- f) budować przeznaczone na wynajem budynki użytkowe związane z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego Spółki;
- f) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Podstawa prawna prowadzonej działalności:

- 3.1. Spółka działała na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 1996 roku - Repertorium A nr 5876/1996- zmienionej w dniu 23 lutego

2016 roku - Repertorium A nr 814/2016, w którym uchwalono także tekst jednolity umowy Spółki.

3.2. Ponadto Spółka posiada dokumenty legalizujące jej działalność:

- pierwszy wpis do Rejestru Handlowego pod numerem RHB 12030 z dnia 24 kwietnia 1997 roku w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w Gdańsku, dnia 28 maja 2001 r.-wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000014661,
- aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców w KRS z dnia 24 stycznia 2017r. z Oddziału Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku,
- numer identyfikacji podatkowej NIP 584-20-54-884 nadany w dniu 9 maja 1997r. przez Drugi Urząd Skarbowy w Gdańsku ,
- numer identyfikacyjny Regon 191330479 nadany w dniu 23 sierpnia 2013r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

4. Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników
- b) Rada Nadzorcza w 3-osobowym składzie , pełniąca funkcje od dnia;
 - Przewodnicząca RN Pani Jankowska Danuta od dnia 08.06.2005 r.
 - Wiceprzewodniczący RN Pan Dimitris Skuras od dnia 08.06.2005 r.
 - Sekretarz RN Pan Dudziuk Roland od dnia 08.09.2010
- c) Zarząd prowadzący sprawy Spółki , powołany przez Radę Nadzorczą na wspólną trzyletnią kadencję w składzie;
 - Prezes Zarządu - Pan Włodzimierz Pietrzak od dnia 08.09.2008r.
 - Członek Zarządu- Pan Wojciech Szymański od dnia 08.09.2008r.

5. **Głównym Księgowym Spółki** od dnia 15.04.1997r. jest Pani Barbara Grycan, która od dnia 08.09.2008r. jest również Prokurentem Spółki.

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

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Kapitał własny	173.218.090,84 zł	159.196.368,89 zł
Kapitał podstawowy	151.677.500,00 zł	142.155.000,00 zł
Kapitał zapasowy	14.341.368,89 zł	14.084.251,07 zł
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4.154.000,00 zł	-
Zysk netto	3.045.221,95 zł	2.957.117,82 zł

Kapitał podstawowy dzieli się na 303.355 równych i niepodzielnych udziałów, każdy o wartości nominalnej 500 zł. Udziały te posiada Gmina Miasta Gdańska.

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego:

- a) wykazana została w wysokości określonej w umowie spółki wpisanej do rejestru sądowego, zgodnie z art.36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości
- b) zgodna jest z wpisem do księgi udziałów prowadzonej według wymagań kodeksu spółek handlowych
- c) wniesiona jest gotówką w kwocie 112.968.000.-zł i aportem rzeczowym o wartości 38.709.500 zł,

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym.

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 2 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 44 osoby, a średnie zatrudnienie wynosiło 37,75 etaty.

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zamykające się sumą aktywów i pasywów 277.119.846,18 zł było zbadane przez podmiot audytorski Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych z siedzibą w 80-438 Gdańsk, ul. Aldony 17 wpisany pod numer 519 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gdańsku w dniu 15czerwca 2016r.Uchwałą nr 2/XIX/2016.
Uchwałą nr 3/XIX/2016 zysk za rok 2015 w wysokości 2.957.117,82 zł. został przeznaczony na kapitał zapasowy w wysokości 257.117,82 zł, na kapitał rezerwowy w wysokości 2.100.000,00 zł oraz na fundusz remontowy w wysokości 600.000,00 zł.
2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:
 - w dniu 27.06.2016 r. złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym Gdańsk - Północ VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do art. 69 ust.1 ustawy o rachunkowości,

- w dniu 27.06.2016r. złożone w Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Gdańsku w wykonaniu obowiązku z art. 27 ust.2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający nie podlegało publikacji w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 30 czerwca 2016r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany.

1. Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2016 została zawarta w dniu 10.11.2016 r. na podstawie dokonanego wyboru przez Radę Nadzorczą w dniu 30.10.2016 r. zgodnie z Uchwałą nr 2/X/2016r. z firmą audytorską Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Aldony 17 nr rej. 519. W świetle art.64 ustawy o rachunkowości badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 nie jest obowiązkowe.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska - biegły rewident – nr rej.7630 - w siedzibie Spółki w okresie od dnia 13 marca do dnia 21 marca 2017r.
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 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. (Dz.U. z 2016r. poz.1000).
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 31.12.2016 r. z sumą aktywów i pasywów 289.648.908,07 zł
 - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2016r. do 31.12.2016 r. wykazującego zysk netto 3.045.221,95 zł

dodatkowych informacji i objaśnień oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym.

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.
- Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.
6. Ponadto Zarząd Spółki, stosownie do art.67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania oświadczenie dotyczące m.in.:
- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności
 - ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
 - niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające 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 przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Spółkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

I. Analiza ekonomiczno-finansowa.

Analizę ekonomiczno-finansową Spółki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014-2016.

1. Analiza bilansu.

Dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

L.p.	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		bieżący rok		ubiegły rok		zaprzyszły rok		2016/2015		2016/ 2014	
		tys..zł.	% udziału	tys..zł.	% udziału	tys..zł.	% udziału	tys..zł.	%	tys..zł.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	AKTYWA										
	A. Aktywa trwałe	257.378	88,85	245.677	88,65	239.172	87,43	11.701	4,76	18.206	7,61
I	Wartości niematerialne i prawne	68	0,02	-	-	-	-	68	-	68	-
II	Srodki trwałe	255.422	88,18	242.344	87,45	236.556	87,46	13.078	5,39	18.866	7,97
III	Srodki trwałe w budowie	866	0,30	2.158	0,78	872	0,32	-1.292	-59,88	-6	-0,69
IV	Należności długoterminowe	1.022	0,35	1.052	0,38	1.119	0,42	-30	-2,86	-97	-8,67
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	123	0,04	625	0,23	-123	-	-625	-
	B. Aktywa obrotowe	32.271	11,15	31.443	11,35	31.290	11,57	828	2,63	981	3,13
I	Zapasy	44	0,02	52	0,02	37	0,11	-8	-15,39	7	18,91
II	Należności krótkoterminowe	509	0,18	503	0,13	476	0,18	6	1,10	33	6,93
III	inwestycje krótkoterminowe	31.695	10,94	30.836	11,13	30.753	11,37	859	2,78	942	3,06
IV	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	23	0,01	52	0,02	24	0,01	-29	-55,77	-1	-4,17
	C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	D. Udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aktywa razem	289.649	100,00	277.120	100,00	270.462	100,00	12.529	4,52	19.187	7,09
	PASYWA										
	A. Kapitał własny	173.218	59,80	159.196	57,45	150.127	55,51	14.022	8,80	23.091	15,38
I	Kapitał podstawowy	151.678	52,37	142.155	51,30	136.043	50,30	9.523	6,69	15.635	11,49
II	Kapitał zapasowy	14.341	4,95	14.084	5,08	12.807	4,74	257	1,82	1.534	11,97
III	Pozostałe kapitały rezerwowe	2.100	0,72	-	-	-	-	2.100	-	2.100	-
IV	Kapitał rezerwowy do przekazania na udziały	2.054	0,71	-	-	-	-	2.054	-	2.054	-
V	Zysk za rok bieżący	3.045	1,05	2.957	1,07	1.277	0,47	88	2,97	1.768	138,44
	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116.431	40,20	117.924	42,55	120.335	44,49	-1.493	-1,27	-3.904	-3,25
I	Rezerwy na zobowiązania	321	0,11	280	0,10	779	0,29	41	14,64	-458	-58,80
II	Zobowiązania długoterminowe	98.907	34,15	101.907	36,77	105.284	38,93	-3.000	-2,95	-6.377	-6,06
III	Zobowiązania krótkoterminowe	6.787	2,34	5.234	1,89	3.682	1,36	1.553	29,67	3.105	84,32
IV	Rozliczenia międzyokresowe	10.416	3,60	10.503	3,79	10.590	3,91	-87	-0,83	-174	-1,65
	Pasywa razem	289.649	100,00	277.120	100,00	270.462	100,00	12.529	4,52	19.187	7,09

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

- a) aktywa trwałe stanowią 88,85 % całego majątku Spółki, w tym największy udział mają środki trwałe, stanowiące 88,18 % aktywów ogółem;
- b) wzrost bilansowej wartości aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 3 lat stanowi kwotę 18.206 tys. zł. Jest on rezultatem poniesionych nakładów na realizację zadań inwestycyjnych oraz postępującego starzenia się środków trwałych. Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 8,72 % ich wartości początkowej. Na środki trwałe w budowie i zakupy nowych środków trwałych w roku badanym wydatkowano 14.272 tys. zł.
- c) wzrost majątku obrotowego o 828 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, który obejmuje :
 - wzrost stanu środków pieniężnych o 859 tys. zł,
 - obniżenie stanu zapasów o 8 tys. zł ,
 - wzrost stanu należności krótkoterminowych o 6 tys. zł ,
 - obniżenie stanu rozliczeń międzyokresowych o 29 tys. zł.
- d) wzrost kwotowy w przedziale 3 lat kapitałów własnych o 23.091 tys. zł (15,38 %)
W związku z powyższym udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółki na dzień bilansowy wyniósł 59,80 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową Spółki;
Kapitał podstawowy uległ zwiększeniu na przestrzeni analizowanych lat o 15.635 tys. zł., i stanowi największą pozycję kapitału własnego (52,37 % pasywów);
- e) rezerwy na zobowiązania na przestrzeni analizowanych lat wynoszą od 0,29% do 0,11% i nie mają istotnego wpływu na ich strukturę;
- f) obniżenie zobowiązań długoterminowych o 2,95 % w stosunku do roku ubiegłego w szczególności spowodowane zmianą stanu kredytów do spłaty długoterminowej;
- g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 29,67% w stosunku do roku ubiegłego, głównie z tytułu usług niefakturowanych na koniec roku;
- h) rozliczenia międzyokresowe obejmują bezzwrotne partycypacje i umorzenia kredytów wykorzystanych na sfinansowanie inwestycji, których spadek (do roku ubiegłego o 0,83%) spowodowany został głównie odpisem na pozostałe przychody operacyjne .

2. Rachunek zysków i strat- porównawczy w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota a 2016/ 2015 tys. zł	%	kwota 2016/2014tys.zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność podstawowa.										
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi	14.786	89,41	14.241	88,84	13.463	90,48	545	3,82	1.323	9,82
2.	Koszty działalności operacyjnej	10.637	80,41	10.139	79,37	9.275	70,19	498	4,91	1.362	14,68
3.	Wynik na sprzedaży	4.149	25,08	4.102	25,59	4.188	28,15	47	1,14	-39	-0,94
B	Pozostała działalność operacyjna										
1.	Pozostałe przychody operacyjne	1.126	6,81	1.057	6,59	462	3,11	69	6,52	664	143,72
2.	Pozostałe koszty operacyjne	876	6,63	411	3,22	912	6,90	465	113,13	-36	-3,95
3.	Wynik na działalności operacyjnej	250	1,52	646	1,51	-450	-3,02	-396	-61,30	700	155,55
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	4.399	26,60	4.748	29,62	3.738	25,12	-349	-7,36	661	17,68
D.	Działalność finansowa										
1.	Przychody finansowe	625	3,78	733	4,57	954	6,41	-108	-14,74	-329	-34,49
2.	Koszty finansowe	1.714	12,96	2.225	17,41	3.028	22,91	-511	-2297	-1.314	-43,40
3.	Wynik na działalności finansowej	-1.089	-6,59	-1.492	-9,30	-2.074	-13,93	-403	-27,02	-985	-47,50
E.	Zysk brutto (C + D3)	3.310	20,01	3.256	20,31	1.664	11,18	54	1,65	1.646	98,91
F.	Podatek dochodowy	265	1,60	299	1,86	387	2,60	-34	-11,38	-122	-31,53
G.	Odroczony podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H.	Zysk netto (E-F-G))	3.045	18,41	2.957	18,45	1.277	8,58	88	2,97	1.768	138,44
	Przychody ogółem	16.537	100,00	16.031	100,00	14.879	100,00	506	3,15	1.658	11,14
	Koszty ogółem	13.227	100,00	12.775	100,00	13.215	100,00	452	3,53	12	0,09

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 3.045 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 1,05 %
- przychodów ogółem 18,41 %
- zaangażowanego kapitału własnego 1,75 %.

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży o kwotę 545 tys. zł, tj. 3,82 % oraz wzrost kosztów działalności podstawowej o kwotę 498 tys. zł, tj. 4,91 %, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży o kwotę 47 tys. zł, tj. 1,14 % w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wynik na sprzedaży za rok badany stanowi zysk wynoszący 4.149 tys. zł, który w Spółce przeznaczony jest głównie na spłatę kredytu bankowego wraz z odsetkami bankowymi.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu o 69 tys. zł, tj. o 6,52%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 465 tys. zł, tj. o 113,13 % głównie z tytułu utworzonych rezerw na zobowiązania. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej za rok badany stanowi zysk wynoszący 250 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej w okresie badanym Spółka poniosła stratę w wysokości 1.089 tys. zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym strata na działalności finansowej uległa zmniejszeniu o 403 tys. zł, z uwagi na niższe odsetki od kredytów bankowych.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 3.045 tys..zł, wyższym od ubiegłego roku o 88 tys. zł.

Uzyskany zysk netto i amortyzacja (2.377 tys. zł) zapewniły zdolność kredytową Spółki.

Splata kredytu w 2016r. wyniosła kwotę 3.913 tys. zł.

3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych.

3.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Nazwa wskaźnika i jego wzór			Rok obrotowy		
			2016	2015	2014
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I					
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100-150	procent	67,30	64,80	62,77
Złota reguła bilansowania II					
$\frac{\text{kapitały obce}}{\text{suma pasywów}} \times 100$	40-80	procent	40,20	42,55	44,49
Złota reguła bilansowania III					
$\frac{\text{kapitały własne} + \text{kredyty} + \text{partycypacje} + \text{um.kred.}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100	procent	108,14	108,61	108,61
Złota reguła finansowania					
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{kapitał obcy}} \times 100$	powyżej 100	procent	148,77	135,00	124,76
Wartość bilansowa jednostki					
Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	173.218	159.196	150.127

Wstępna analiza bilansu wskazuje ,że:

Wartość bilansowa Spółki na przestrzeni analizowanego okresu wykazuje tendencje rosnącą.

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.

3.2. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności			2016r.	2015r.	2014r.
Rentowność majątku (ROA)					
<u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	1,05	1,07	0,47
Rentowność netto					
<u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	18,41	18,45	8,58
Rentowność kapitału własnego (ROE)					
<u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	1,75	1,86	0,85

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 Spółki, nadal utrzymuje się poniżej zalecanych poziomów.

3.3. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej			2016r.	2015r.	2014r.
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia					
<u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	4,75	6,01	8,50
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia					
<u>aktywa obrot - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc+12 mc	1,0	krotność	4,74	5,99	8,48
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia					
<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1 - 0,2	krotność	4,67	5,89	8,35

Wskaźniki płynności finansowej w dalszym ciągu utrzymują się znacznie powyżej wskaźników pożądaných. Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ stan kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu (8.178 tys. zł) ujętych w zobowiązaniach długoterminowych. 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, utrzymanie kapitału podstawowego z przeznaczeniem na finansowanie zadań inwestycyjnych.

Uwzględniając specyfikę Spółki, należy przyjąć, że wskaźniki płynności finansowej utrzymują się w granicach wskaźników pożądaných. Wskaźnik płynności bieżącej z uwzględnieniem zobowiązań z tytułu kaucji stanowi 2,18.

3.4. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)			2016r.	2015r.
Szybkość obrotu należnościami <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży z działalności eksploatacyjnej	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	9 dni	9 dni
Stopień spłaty zobowiązań <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży z działalności eksploatacyjnej	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	21 dni	23 dni

Wskaźniki rotacji w stosunku do roku ubiegłego uległy nieznacznej poprawie. Obrót należnościami utrzymał się na dotychczasowym poziomie 9 dni, a obrót zobowiązaniami skrócił się o 2 dni. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie badanym regulowane były terminowo.

3.5. Pozostałe wskaźniki.

Pozostałe wskaźniki			2016r.	2015r.
Zdolność i wiarygodność kredytowa <u>zysk netto + amortyzacja</u> kredyt do spłaty	powyżej 1,0	zł/zł	1,39	1,61
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł.	5.422	5.191

Pozostałe wskaźniki potwierdzają zdolność i wiarygodność kredytową Spółki.

4. Zdolność Spółki 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, Spółka posiada odpowiednią płynność bieżącą i zdolność oraz wiarygodność kredytową co rokuje nadzieję perspektywicznego rozwoju i zdolność do kontynuowania działalności .

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość Spółki.

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiada politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Prezesa Zarządu Spółki z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2009 r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez Spółkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły. Ostatnie zmiany do polityki rachunkowości, wynikające ze zmian ustawy o rachunkowości z 23.07.2015r., wprowadzone zostały Uchwałą Zarządu w dniu 29.12.2016r .

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) Spółka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółki przy wykorzystaniu systemu komputerowego-głównego oprogramowania SYMFONIA oraz programów pomocniczych -granit, płatnik i optima .
- c) operacje gospodarcze zarejestrowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości,

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) Spółka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniona lub modyfikowana (art. 71 i art. 72 ustawy o rachunkowości)
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu Spółki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,

c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości tj. sprawozdania finansowe przechowywane trwale, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

4. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2016r.

- środki pieniężne w kasie
- środki trwałe z grupy 1,4-8
- materiały

b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2016r.

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
- środki na rachunkach bankowych

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016 r.

- środki trwałe grupa 0 i 2
- środki trwałe w budowie
- wartości niematerialne i prawne,
- pozostałe aktywa i pasywa.

Biegły w czasie badania przeprowadził inwentaryzację stanu gotówki w kasie, , dokonał testu zgodności środków trwałych i materiałów. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych - są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

II. Charakterystyka aktywów

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

1. Aktywa trwałe **289 648 908,07 zł**

stanowią 88,85 % bilansowej sumy aktywów, z tego przypada na:

1.1. Wartości niematerialne i prawne **67.959,04 zł**
stanowią 0,02 % bilansowej sumy aktywów.

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej 185.242,31 zł

- spełniają kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28)
- wykazano w nich nabyte prawa majątkowe przeznaczone dla statutowej działalności, (oprogramowania użytkowe jak i operacyjne),
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- inwentaryzacja wartości niematerialnych i prawnych została przeprowadzona w formie ich weryfikacji

Dotychczasowe umorzenie stanowi kwotę 117.283,27 zł z czego w badanym okresie amortyzacja stanowi podatkowe koszty uzyskania przychodu w kwocie 638,06 zł.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe **256.288.073,47 zł**

stanowią 88,48 % bilansowej sumy aktywów.

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

a) środki trwałe

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	35.464	223.774	1.336	134	289	260.997
Zwiększenia	-	15.274	275	4	11	15.564
Zmniejszenia	-	112	7	-	3	122
Bilans zamknięcia	35.464	238.936	1.604	138	297	276.439
Umorzenie						
Bilans otwarcia	13	17.844	456	68	272	18.659
Zwiększenia	1	2.186	154	19	16	2.376
Zmniejszenia	-	2	7	-	3	12
Bilans zamknięcia	14	20.028	603	87	285	21.017
Wartość netto na BO	35.451	205.930	880	66	17	242.344
Wartość netto na BZ	35.450	218.908	1.001	51	12	255.422

b) środki trwałe w budowie.

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
środki trwałe w budowie	2.158	14.111	15.403	866

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- a) środki trwałe w grupie 1,4-8 zostały potwierdzone spisem z natury oraz w grupie 0 i 2 i środki trwałe w budowie potwierdzone zostały ich weryfikacją. 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:
 - budynki mieszkalne metodą liniową wg obniżonej stawki 0,825 %
 - budowle metodą liniową wg obniżonej stawki 2,25%
 - pozostałe środki trwałe metodą liniową za pomocą stawek podatkowychMetod amortyzacji w badanym okresie nie zmieniano.
- e) dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych podlegających umorzeniu wynosi 8,72 % , właściwa jest wycena środków trwałych, w tym zużycia środków trwałych i amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia,
- 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 185.343.431,00 zł , co stanowi 72,56 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.
Amortyzacja środków trwałych za rok badany wynosi 2.376.929,01 zł w tym nie stanowiąca kosztów uzyskania kwota 2.821,37 zł.
- h) w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane.

1.3. Należności długoterminowe

1.021.960,20 zł

stanowią 0,35 % 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 w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty zgodnie z warunkami umowy.

2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 32.270.915,36 zł

stanowią 11,15 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

2.1. Zapasy (0,02 % sumy bilansowej) 44.175,43 zł

obejmują materiały w kwocie 37.844,60 zł, potwierdzone spisem z natury oraz zaliczkę dla komornika w kwocie 6.330,83 zł

2.2. Należności krótkoterminowe 508.564,12 zł

stanowią 0,18 % 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).

Stosowny odpis aktualizujący dokonano na pozostałe koszty operacyjne na zaległości w opłatach na lokale mieszkalne powyżej trzech miesięcy.

W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności z tytułu najmu potwierdzone w 58,89%. Działania windykacyjne prowadzono zgodnie z instrukcją windykacyjną, określającą zasady i tryb postępowania w stosunku do osób zajmujących lokale, a zalegających z zapłatą czynszu.

Strukturę czasową należności krótkoterminowych przedstawia tabela:

Należności	w/g ksiąg rachunkowych zł	%	Odpisy aktualizacyjne zł	%	wartość bilansowa zł	%
1.z tytułu najmu lokali w tym:	1.663.860,41	100,0	1.280.680,16	100,0	383.180,25	100,0
do 1 miesiąca	147.838,31	8,89	-	-	147.838,31	38,57
od 1 -3 miesięcy	225.234,39	13,54	-	-	225.234,39	58,76
od 3 -6 miesięcy	148.490,73	8,92	138.383,18	10,81	10.107,55	2,67
o 6 -12 miesięcy	91.529,52	5,50	91.529,52	7,15	-	-
ponad 1 rok	1.050.767,46	63,15	1.050.767,46	82,04	-	-
2. z tyt. odsetek	6.299,81		-		6.299,81	
3.z tyt. podatków	3.877,74				3.877,74	
4.z tyt. inwestycji	151.238,48		151.238,48		-	
5. z tyt. pozostałych rozrachunków	64.343,53		34.766,01		29.577,52	
6.z tyt. sprzedaży środków trwałych	85.628,80		-		85.628,80	
R a z e m	1.975.248,77	100,0	1.466.684,65	74,20	508.564,12	25,80

2.2. Inwestycje krótkoterminowe **31.694.575,62 zł**

stanowią 10,94 % aktywów i obejmują środki pieniężne

i inne aktywa pieniężne w tym:

- środki pieniężne w kasie 3.230,16 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących 195.009,38 zł
- środki pieniężne na rachunku lokacyjnym, lokacie terminowej
- i rachunku bankowym zakładowego funduszu świadczeń socjalnych 31.496.336,08 zł

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

2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **23.600,19 zł**

stanowią 0,01% sumy bilansowej i obejmują;

- koszty dotyczące roku 2017 1.998,00 zł
- naliczone odsetki od lokat terminowych do dnia 31.12.2016r. 21.602,19 zł

Stan rozliczeń międzyokresowych potwierdza ich weryfikacja.

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2016 r. wynoszą **289.648.908,07 zł**

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

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

III. Charakterystyka składników pasywów

1. Pasywa zbadanego bilansu kształtują się następująco;

1.1. Kapitały własne wynoszą **173.218.090,84 zł**

stanowią 59,80 % pasywów, w tym mieszczą się:

1.1.1. Kapitał podstawowy (52,37% sumy bilansowej) **151.677.500,00zł**

Kapitał został zwiększony w roku obrotowym o 95.225,00 zł. Wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania kodeksu spółek handlowych.

1.1.2. Kapitał zapasowy (4,95 % sumy bilansowej) **14.341.368,89 zł**

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 257.117,82 zł. z podziału zysku za 2015 rok zgodnie z uchwałą nr 3/XIX/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 czerwca 2016r.

1.1.3. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe **4.154.000,00 zł**

(1,43 % sumy bilansowej)

- a) utworzony kapitał rezerwowy w kwocie **2.100.000,00 zł**
na podstawie umowy Spółki z podziału zysku za 2015r. zgodnie z uchwałą nr 3/XIX/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 czerwca 2016r.
- b) wpłata kwoty **2.054.000,00 zł**
w dniu 28.12.2016r przez Gminę Miasta Gdańsk na fundusz podstawowy, którego rejestracja w KRS nastąpiła w 2017r.

1.1.4. Zysk netto (1,05% sumy bilansowej) **3.045.221,95 zł**

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą **116.430.817,23 zł**
stanowią 40,20 % sumy bilansowej, a w tym:

2.1. Rezerwy na zobowiązania (0,11% sumy bilansowej) **320.845,84 zł**
dotyczą przewidywanych do zapłaty zobowiązań

2.2. Zobowiązania długoterminowe **98.906.721,53 zł**
stanowią 34,15 % pasywów i obejmują:

- kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu **83.529.144,22 zł**
- kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali **8.178.386,52 zł**
- partycypacje zwrotne **7.199.190,79 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.

2.3. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 6.179.432,99 zł

stanowią 2,13 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

– kredyty bankowe przewidywane do spłaty w 2017r.	3.984.548,28 zł
– zobowiązania z tytułu dostaw i usług	806.526,48 zł
– zaliczki otrzymane na dostawy (rozliczenie z tytułu mediów)	147.173,24 zł
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	122.925,24 zł
– inne	1.118.259,75 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 ust. 1 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 w całości uregulowane .

2.4. Fundusze specjalne

607.314,40 zł

stanowią 0,21% sumy bilansowej i obejmują:

a) fundusz świadczeń socjalnych, którego gospodarka była zgodna z obowiązującym regulaminem oraz planem przychodów i wydatków uzgodnionym z przedstawicielem załogi. Przychody funduszu stanowił prawidłowo naliczony odpis podstawowy. Wydatki dotyczyły dofinansowania do wypoczynku pracowników i pomocy socjalnej.

Środki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2016r. były zgodne ze stanem funduszu w kwocie 7 314,40 zł.

b) fundusz remontowy utworzony z podziału zysku za 2015r. Uchwałą nr 3/XIX/2016
Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 czerwca 2016r. w kwocie 600 000 zł.

2.5. Rozliczenia międzyokresowe **10.416.502,47 zł**

stanowią 3,60% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

- a) partycypacji bezzwrotnych w kosztach budowy zgodnie z art. 41 ustawy
o rachunkowości 6.717.160,49 zł
- b) umorzeń kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.699.341,98 zł

Odpis 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 31.12.2016 r. wynoszą **289.648.908,07 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym
z uwzględnieniem nadrzędnych zasad, wynikających z ustawy o rachunkowości
i przyjętej przez Spółkę polityki rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych
i przedawnionych.

IV. Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2016 – 31.12.2016r.

sporządzony został z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości,
w wariantcie porównawczym, zgodnie z wyborem przyjętą polityką rachunkowości.

1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą	14.785.778,28 zł
z tego przypadku na:	
- przychody z najmu lokali mieszkalnych	13.033.845,86 zł
- przychody z najmu garaży najemcom lokali mieszkalnych	471.649,04 zł
- przychody z najmu lokali użytkowych i garaży	799.766,72 zł
- przychody ze sprzedaży usług w zakresie placu budowy	480.516,66 zł

Przychody netto ze sprzedaży są rezultatem zrealizowanej sprzedaży na rzecz najemców
lokali, na podstawie zawartych umów najmu zgodnie z Uchwałami Nadzwyczajnego
Zgromadzenia Wspólników, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie
budzi, ponieważ zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

2. Koszty działalności operacyjnej **10.636.423,93 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości. Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

– amortyzacja	2.376.929,01 zł
– zużycie materiałów i energii	3.244.960,72 zł
– usługi obce	981.298,28 zł
– podatki i opłaty	1.158.311,02 zł
– wynagrodzenia	2.184.692,81 zł
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia , w tym: emerytalne	530.435,71 zł 197.319,23 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	159.796,38zł

3. Pozostałe przychody operacyjne **1.126.191,29 zł**

związane pośrednio z podstawową działalnością spółki obejmują:

– odpis partycypacji i umorzenia kredytu	86.474,52 zł
– ustanie przyczyny odpisów aktualizujących należności	270.365,14 zł
– rozwiązanie rezerw	280.151,74 zł
– pozostałą sprzedaż	16.128,18 zł
– zapłacone kary umowne	320.845,84 zł
– otrzymane odszkodowania	40.101,70 zł
– kaucję na remonty lokali	66.120,29 zł
– koszty sądowe	46.003,88 zł

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.

4. Pozostałe koszty operacyjne **876.879,06 zł**

obejmują:

- stratę ze zbycia środków trwałych	56.186,61 zł
- odpis aktualizacyjny należności	240.683,61 zł
- rezerwy na zobowiązania	320.845,84 zł
- koszty remontów lokali pokryte kaucją	50.926,60 zł

- koszty związane z odszkodowaniami 30.169,21 zł
- podatek od nieruchomości pod przyszłe inwestycje 118.436,51 zł
- koszty sądowe i komornicze 59.630,68 zł

Strata ze zbycia środków trwałych stanowi nadwyżkę wartości netto sprzedanych środków trwałych w kwocie 110.592,43 zł nad przychodami z tego tytułu w kwocie 54.405,82 zł.

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

5. Przychody finansowe 625.377,30 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez Spółkę z operacji finansowych w badanym roku w tym:

- należnych odsetek od lokat 21.602,19 zł
- odsetek bankowych 549.053,75 zł
- odsetek od najemców 54.721,36 zł

6. Koszty finansowe 1.714.266,93 zł

obejmują głównie odsetki od kredytów bankowych 1.714.265,11 zł

7. Wynik finansowy brutto 3.309.776,95 zł

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 3.309.776,95 zł.

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 i garaży wynajmowanych najemcom lokali mieszkalnych	13.505.494,90
2.	Odsetki zapłacone przez najemców lokali	53.920,44
3.	Ustanie przyczyny odpisu aktualizującego należności od lokali	270.365,14
I	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	13.829.780,48
1.	Koszty bezpośrednie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	8.621.688,89
2.	Koszty ogólnego zarządu	1.250.052,80
3.	Odsetki zapłacone od kredytów dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.594.867,98
4.	Odpis aktualizujący należności od najemców lokali	240.683,61
II	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	11.707.293,28
III	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2.122.487,20

8.2. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez Spółkę:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	16.537.346,87
	Zmniejszenie przychodów podatkowych - rozwiązanie rezerwy	280.151,74
II	Przychody podatkowe	16.257.195,13

Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 54.405,82 zł, wykazaną w RZiS ze względu na obowiązującą inną metodę ujęcia w księgach rachunkowych sprzedaży środków trwałych.

8.3. Zestawienie kosztów podatkowych: bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez Spółkę:

I.	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	13.227.569,92zł
	Zmniejszenie kosztów - art.16 ust.1	571.731,91zł
	- wpłaty PFRON	43.878,00zł
	- pozostałe koszty nkup	527.853,91zł
II.	Koszty uzyskania przychodu	12.655.838,01zł

Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 54.405,82 zł wykazaną w rzis ze względów podanych w punkcie 8.2. niniejszego raportu.

8.4. Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z punktu 8.2 i 8.3:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
1.	Przychód podatkowy	16.257.195,13
2.	Koszty uzyskania przychodu	12.655.838,01
3.	Dochód podatkowy	3.601.357,12
4.	Dochód zwolniony z art.17ust.1pkt44	2.122.487,20
5.	Dochód zwolniony z art.17ust.1pkt21	86.474,52
6.	Podstawa opodatkowania	1.392.395,40
7.	Podatek dochodowy wg stawki 19 % (i wg CIT – 8)	264,555,00
8.	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	3.309.776,95
9.	Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	264.555,00
10.	Zysk netto	3.045.221,95

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 3.045.221,95 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona w pasywach bilansu. Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

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 5 do ustawy o rachunkowości.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki .

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art.49 ust.2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

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 2017.

4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2016r., 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 21.03.2017r.

5. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

6. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 27 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 31.12.2016r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym.

Gdańsk, dnia 21 marca 2017r.

Kluczowy biegły rewident



Barbara Turzyńska

Nr rej.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 rej.457