



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

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z siedzibą w Gdańsku, ul. Wilanowska 2A

za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012

**OPINIA
RAPORT**



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

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**

**GDAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.
z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2 A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2A, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2012,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 260.851.086,80 zł
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2012 roku
do 31.12.2012 roku wykazujący zysk netto 1.234.426,79 zł
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2012

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

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U z 2009r. Nr 152, poz. 1223, 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,

4) kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 94 poz. 1037)

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 31.12.2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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 18 marca 2013 r.

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

Kluczowy biegły rewident

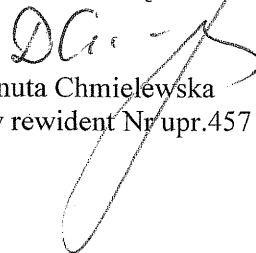


Barbara Turzyńska

Nr upr. 7630

**Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych Nr 519
który reprezentuje:**

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr upr.457

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z siedzibą w Gdańsku, ul. Wilanowska 2A

za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Informacje identyfikujące firmę

1. Nazwa:

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

2. Siedziba:

80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A

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

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

- a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
- b) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- c) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- d) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- e) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- f) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

4. Podstawa prawna prowadzonej działalności.

4.1. Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 1996 roku - Repertorium A 5876/1996 - zmienionej w dniu 15 marca 2010 roku - Repertorium A 1339/2010.

Czasokres działalności Spółki jest nieoznaczony.

4.2. Ponadto jednostka posiada dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) 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 nr 0000014661,
- b) aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000014661 z dnia 29 stycznia 2013 roku z Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,

- c) numer identyfikacji podatkowej NIP 584-20-54-884 nadany w dniu 9 maja 1997 roku przez Drugi Urząd Skarbowy w Gdańsku. W dniu 7 września 2011r. złożono zgłoszenie w sprawie zmiany adresu siedziby Spółki.
- d) numer identyfikacyjny Regon 191330479 nadany w dniu 7 września 2011 roku przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

5. Organami Spółki są:

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

Przewodnicząca RN	Pani Danuta Jankowska	od dnia 1.10.2003 r.
V-ce Przewodniczący RN	Pan Dymitris Skuras	od dnia 1.10.2003 r.
Sekretarz RN	Pan Roland Dudziuk	od dnia 8.09.2010 r.
- c) Zarząd prowadzący sprawy Spółki powołany przez Radę Nadzorczą na wspólną trzyletnią kadencję w składzie osobowym, pełniącym funkcje od dnia;

Prezes Zarządu –	Pan Włodzimierz Pietrzak	od dnia 2.05.2007 r.
Dyrektor –	Pan Wojciech Szymański	od dnia 16.04.1997 r.
		a od dnia 08.09.2008 r. Członek Zarządu.

6. Głównym Księgowym Spółki od dnia 1.05.1997r. jest Pani Barbara Zapadka
a od dnia 8.09.2008r. jest także prokurentem.

7. Kapitały własne kształtują się następująco:

Kapitał podstawowy wynosi 126.528.500,- zł i dzieli się na 253.057 udziałów, każdy o wartości nominalnej 500 zł. Udziały te posiada Gmina Miasta Gdańsk.

W/w kwota kapitału zakładowego wykazana została:

- w wysokości określonej w umowie spółki wpisanej do rejestru sądowego, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości, zwaną dalej uor,
- zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Kodeksu Spółek Handlowych, zwanym dalej KSH,
- w całości wniesiona zgodnie z art. 167 §1 pkt 2 KSH gotówką w kwocie 90.391.000,00 zł i aportem o wartości 36.137.500,00 zł,
- odpowiada wysokości określonej w art. 624 § 1 KSH.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 38 osób, a średnie zatrudnienie wynosi 33,42 etaty.

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zamykające się sumą aktywów i pasywów 256.074.379,60 zł było zbadane przez firmę audytorską AUXILIUM AUDYT Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie „Aleja Pokoju 84. Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 10 maja 2012r. uchwałą nr 2/XV/2012. Zysk za rok 2011 w wysokości 694.372,54 zł. został przeznaczony na kapitał zapasowy. uchwałą nr 3/XV/2012r.
2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:
 - w dniu 15.05.2012r. złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości
 - w dniu 15.05.2012r. 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.Sprawozdanie nie podlegało ogłoszeniu w Monitorze Polskim B.

III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany.

1. Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2012 została zawarta w dniu 18.12.2012 r. na podstawie dokonanego wyboru przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2012r. zgodnie z uchwałą nr.2/XII/2012r z firmą audytorską: Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Aldony 17 nr rej. 519.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska biegły rewident – nr ewid.7630 w siedzibie Spółki w okresie od 1 marca 2013 r. do 18 marca 2013 r.
3. Podmiot uprawniony - Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Spółka z o.o. i kluczowy biegły rewident - Barbara Turzyńska spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu, zgodnie z warunkami wykonywania rewizji finansowej, o których mowa w art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

4. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:
- | | |
|--|-------------------|
| a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego, | |
| b) bilansu na dzień 31.12.2012 r. z sumą aktywów i pasywów | 260.851.086,80 zł |
| c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od | |
| d) 1.01.2012r-31.12.2012r. wykazującego zysk netto | 1.234.426,79 zł |
| e) dodatkowych informacji i objaśnień | |
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki.
5. Zgodnie z art.67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
6. Ponadto Zarząd Spółki złożył w dacie rozpoczęcia i zakończenia badania oświadczenie o:
- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania,
 - ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zdarzeń korespondujących z dniem bilansowym,
 - niezaistnieniu innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na wielkość danych liczbowych wynikających ze sprawozdania finansowego,
7. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
- stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

I. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Spółki

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

1. Bilans porównawczy w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2012		2011		2010		Zmiana stanu			
		bieżący rok		ubiegły rok		zaprzyszły rok		2012/2011		2012/ 2010	
		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	230.932	88,53	223.873	87,42	214.291	89,08	7.059	3,15	16.641	7,76
	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	4	0,01	-	-	(4)	-
	Środki trwałe	225.901	86,60	216.875	84,69	199.204	82,82	9.026	4,16	26.697	13,40
	Środki trwałe w budowie	1.906	0,73	3.621	1,41	11.386	4,73	(1.715)	(63,94)	(9.480)	(832,6)
	Należności długoterminowe	1.254	0,48	1.199	0,46	1.261	0,52	55	4,58	(7)	(0,56)
	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.871	0,72	2.178	0,86	2.436	1,01	(307)	(14,10)	(565)	(23,20)
B.	Aktywa obrotowe	29.919	11,47	32.201	12,58	26.248	10,92	(2.282)	(7,05)	3.671	13,98
	Zapasy	16	0,02	15	0,02	28	0,02	1	6,66	(12)	(42,86)
	Należności krótkoterminowe	412	0,15	405	0,15	367	0,15	7	1,72	45	12,26
	Investycje krótkoterminowe	29.483	11,30	31.776	12,40	25.847	10,75	(2.293)	(7,22)	3.636	14,06
	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	8	-	5	0,01	6	-	3	60,0	2	3,33
	Suma aktywów	260.851	100,00	256.074	100,00	240.539	100,00	4.777	1,86	20.312	8,44
	PASYWA										
A.	Kapitał własny	140.914	54,02	137.679	53,76	130.985	54,45	3.235	2,34	9.929	7,58
	Kapitał podstawowy	126.529	48,50	120.529	47,06	120.529	50,10	6.000	4,97	6.000	4,97
	Kapitał zapasowy	11.151	4,27	10.456	4,08	9.932	4,12	695	6,64	1.219	12,27
	Pozostałe kapitały rezerwowe	2.000	0,76	6.000	2,34	-	-	(4.000)	(666,7)	2.000	100,0
	Zysk netto za rok bieżący	1.234	0,49	694	0,28	524	0,23	540	77,80	710	135,49
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	119.937	45,98	118.395	46,24	109.554	45,55	1.542	1,30	10.383	9,47
	Zobowiązania długoterminowe	106.257	40,73	104.688	40,88	94.191	39,15	1.569	1,49	12.066	12,81
	Zobowiązania krótkoterminowe	2.918	1,11	2.858	1,13	4.427	1,84	60	2,09	(1.509)	(34,09)
	Rozliczenia międzyokresowe	10.762	4,14	10.849	4,23	10.936	4,56	(87)	(0,81)	(174)	(1,60)
	Pasywa razem	260.851	100,00	256.074	100,00	240.539	100,00	4.777	1,86	20.312	8,44

Na podstawie powyższych danych wynikających z bilansu analitycznego stwierdza się:

- a) aktywa trwałe stanowią 88,53% całego majątku Spółki i jest to przede wszystkim rzeczowy majątek trwały, długoterminowe rozliczenia obejmujące skapitalizowane odsetki stanowią zaledwie 0,72% aktywów oraz należności długoterminowe stanowiące 0,48% aktywów,
- b) w przedziale 3 lat (2010-2012) widoczny jest wzrost bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który wynosi w tym okresie 17.217 tys. zł. Jest on rezultatem zakończenia inwestycji mieszkaniowych, a także stosowania obniżonych stawek amortyzacji (od budynków i budowli 50% stawek podatkowych). Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków trwałych wynosi 5,31% wartości początkowej,
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek wartości o 2.282 tys. zł (7,05% do roku 2011). Nastąpił nieznaczny wzrost pozostałych aktywów o 11 tys. zł oraz zmniejszenie zasobów gotówki o 2.293 tys. zł spowodowany głównie udziałem w finansowaniu zadań inwestycyjnych
- d) stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2012r wynosi 29.483 tys. zł tj. mniej o 2.293 tys. zł aniżeli w roku 2011 oraz więcej o 3.636 jak w roku 2010. Jest to efekt uzyskania wpływów z tytułu wpłacanych przez najemców nowych budynków kaucji oraz partycypacji w kosztach budowy oraz podwyższenia udziałów przez udziałowca w formie pieniężnej
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca wzrost kwoty kapitałów własnych, który w przedziale 3 lat wyniósł 9.929 tys. zł (7,58%). Jest on wynikiem wniesienia w latach 2010-2012 udziałów oraz wypracowania zysku bilansowego. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku spółki wynosi około 54% ogólnej sumy aktywów (w latach 2010-2012).
- f) w pasywach odnotowuje się także przyrost zobowiązań długoterminowych o 1.569 tys. zł (1,49%) w stosunku do roku 2011 oraz 12.066 (12,81%) w stosunku do roku 2010. Przyrost ten został spowodowany głównie wykorzystaniem kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie realizowanych w latach 2010-2012 inwestycji mieszkaniowych. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku Spółki wynosi w granicach 40% na przestrzeni ostatnich 3 lat.
- g) zobowiązania krótkoterminowe stanowią nieznaczny udział w finansowaniu aktywów tj. nie przekraczają 1,3% w całym analizowanym okresie. Ich wartość w porównaniu z rokiem 2011 zmniejszyła się o 60 tys. zł. tj. o 2,09%
- h) rozliczenia międzyokresowe obejmują środki otrzymane na sfinansowanie realizowanych inwestycji (rozliczane proporcjonalnie do naliczanej amortyzacji) które nie wykazują nie wykazują większych zmian na przestrzeni 3 lat, a ich wartość oscyluje w granicach 10.800 tys. zł, co stanowi 4,1-4,5% pasywów.

2. Rachunek zysków i strat w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2012		2011		2010		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota 2012/2011	%	kwota 2012/2010	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność operacyjna										
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11.803	85,90	10.191	87,99	9.393	88,17	1.612	15,81	2.410	25,65
	2. Koszty działalności operacyjnej	7.734	56,29	6.685	57,71	6.072	57,00	1.049	15,69	1.662	27,37
B	Zysk ze sprzedaży	4.069	29,61	3.506	30,28	3.321	31,17	563	16,05	748	22,52
C	Pozostała działalność operacyjna										
	1. Pozostałe przychody operacyjne	449	3,26	268	2,31	355	3,33	181	67,53	94	26,12
	2. Pozostałe koszty operacyjne	602	4,38	316	2,72	492	4,62	286	90,50	110	22,35
D	Zysk z działalności operacyjnej (B+C1-C2)	3.916	28,49	3.458	29,87	3.184	29,89	458	13,24	732	22,95
E	Przychody i koszty finansowe										
	1. Przychody finansowe	1.487	10,84	1.124	9,70	905	8,50	363	32,29	582	64,30
	2. Koszty finansowe	3.786	27,56	3.580	30,91	3.258	30,58	206	5,75	528	16,20
F	Zysk z działalności gospodarczej (D+E1-E2)	1.617	11,77	1.002	8,66	831	7,80	615	61,37	786	94,35
G	Zysk brutto	1.617	11,77	1.002	8,66	831	7,80	615	61,37	786	94,35
H	Podatek dochodowy	383	2,78	308	2,66	306	2,87	75	24,35	77	24,75
I	Zysk netto (G-H)	1.234	8,99	694	6,00	525	4,93	540	77,80	709	135,04
	Przychody ogółem	13.739	100,00	11.583	100,00	10.653	100,00	2.156	18,61	3.086	28,95
	Koszty ogółem	12.122	88,23	10.581	91,34	9.822	92,20	1.541	14,56	2.300	23,41

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 1.234 tys. zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi ;

- rentowność netto - 8,98 %
- rentowność kapitału własnego - 7,82 %
- rentowność majątku - 0,47 %.

Na podstawowej sprzedaży osiągnięto zysk brutto wynoszący 4.069 tys. zł. Minimalnie sumę zysku zmniejszył wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 153 tys. zł., który jest między innymi rezultatem dokonanych odpisów aktualizujących należności.

Ujemny wynik na działalności finansowej w kwocie 2.299 tys. zł. powstał głównie z tytułu zapłaconych odsetek od kredytów bankowych wykorzystanych na budowę mieszkań.

3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych

Nazwa wskaźnika i jego wzór			Rok obrotowy		
			2012	2011	2010
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I <u>kapitały własne x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	61,01	61,49	61,12
Złota reguła bilansowania II <u>kapitały obce krótkoterminowe x 100</u> aktywa obrotowe	40-80	procent	9,75	8,88	16,87
Złota reguła bilansowania III kapitały własne+kredyty+partycypacje x 100 aktywa trwałe	100	procent	104,11		102,34
Złota reguła finansowania <u>kapitały własne x 100</u> kapitał obcy	powyżej 100	procent	117,49	116,28	119,56
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	140.914	137.679	130.985

Wskaźniki rentowności					
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	0,47	0,27	0,22
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	8,98	5,99	4,93
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	0,88	0,50	0,40

Wskaźniki płynności finansowej					
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc+ kaucje	1,2 - 2,0	krotność	10,25	11,27	5,93
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+ kaucje	1,0	krotność	10,24	11,26	5,92
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc+ kaucje	0,1- 0,2	krotność	10,10	11,12	5,84

Wskaźniki rotacji (obrotowość)					
Szybkość obrotu należnościami <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	liczba dni porównywana z lp 18	w dniach	11 dni	13 dni	x
Stopień spłaty zobowiązań <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	liczba dni porównywana z lp 17	w dniach	18 dni	19 dni	x

Pozostałe wskaźniki					
Zdolność i wiarygodność kredytowa <u>zysk netto + amortyzacja</u> <u>kredyt do spłaty</u>	powyżej 1,0	zł/zł	2,39	2,03	1,84
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja		tys. zł.	3.025	2.367	2.052

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

Wartość bilansowa Spółki wzrosła na skutek zwiększenia aktywów trwałych jak i aktywów obrotowych.

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

Wskaźniki rentowności w porównaniu do ubiegłego okresu uległy zwiększeniu. Wzrost sprzedaży przewyższył wzrost kosztu własnego sprzedaży.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do ubiegłego roku utrzymują się znacznie powyżej wskaźników poświadczonych (1-2), co oznacza nadpłynność Spółki do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących. Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ kwota kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu w wysokości 8.117 tys.zł stanowiąca zobowiązania długoterminowe. Zgodnie z warunkami kredytowymi środki pieniężne z wpłaconych kaucji muszą być gromadzone na rachunku bankowym Banku i mogą być wydatkowane wyłącznie na remonty mieszkań oraz zwrot kaucji najemcom jak i również utrzymywanie kapitału podstawowego z przeznaczeniem na finansowanie zadań inwestycyjnych. Uwzględniając specyfikę Spółki, wskaźniki płynności finansowej utrzymują się w granicach wskaźników poświadczonych.

Wskaźniki rotacji w stosunku do roku ubiegłego uległy zmianie. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 13 dni w 2011 r. do 11 dni w 2012 r.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w badanym okresie regulowane były terminowo, obrót nimi skrócił się o 1 dzień.

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

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

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Księgowość jednostki funkcjonuje na podstawie aktualnego opracowania pt. „Zasady Polityki Rachunkowości”, zatwierdzonego przez kierownika Spółki z mocą obowiązującą od 01.01.2009 r. wraz z aneksem obowiązującym z dniem 01.01.2010 r. oraz 2 aneksami sporządzonymi w 2012 r.

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) zakładowego poziomu kwoty istotności w przypadku zniekształcenia obrazu sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego w bilansie jednostki
- f) wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia po dniu bilansowym- ujęcie i prezentacja.

2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:
- jednostka przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01. roku badanego,
 - prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu właściwego programu komputerowego,
 - operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
 - dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzane i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, w tym m. in. kwalifikowane ekonomicznie przez osoby uprawnione i na tej podstawie dekretowane do prawidłowego ich ujęcia w księgach rachunkowych.

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

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

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

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

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

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

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 31.12.2012 r.
 - środki trwałe gr. 001, 004-008 na dzień 31.12.2012 r.
 - materiały na dzień 31.12.2012 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 30.11.2012 r.,
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2012 r.,
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2012 r.
 - grunty i budowle,
 - wartości niematerialne i prawne,
 - środki trwałe w budowie,

oraz pozostałe aktywa i pasywa.

Biegły w czasie badania uczestniczył w weryfikacji stanu ewidencyjnego.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości, uznaje się za poprawną.

II. Charakterystyka aktywów

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

1.1. Wartości niematerialne i prawne nie występują w bilansie.

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej 114.219,65 zł

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

Dotychczasowe umorzenie stanowi kwotę 114.219,65 zł

227.806.898,08 zł

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

stanowią 87,33 % bilansowej sumy aktywów

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

Lp.	Rzeczowe aktywa trwałe	Stan bilansowy 01.01.2012 r.	Zmiany w badanym okresie		Umorzenie		Stan bilansowy na 31.12.2012 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	Środki trwałe	216.875	12.683	1.882	1.796	21	225.901
a)	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37.881	-	1.724	1	-	36.156
b)	Budynki i budowle	178.812	12.317	126	1.726	2	189.279
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	108	356	28	39	15	412
d)	środki transportu	27	-	-	9	-	18
e)	Inne środki trwałe	47	10	4	21	4	36
2.	Środki trwałe w budowie	3.621	10.914	12.629	-	-	1.906
Wartość bilansowa		220.496	23.597	14.511	1.796	21	227.807

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- środki trwałe zaliczone do grupy 001,004-008 były objęte spisem z natury, grunty i budowle oraz środki trwałe w budowie potwierdzone zostały protokołem weryfikacji. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w Zasadach Polityki Rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- środki trwałe amortyzowane są:
 - jednorazowo o wartości jednostkowej ponad 500,- zł lecz nie przekraczającej 3.500 zł
 - budynki mieszkalne wg stawki 0,75 %
 - budowle wg stawki 2,25%
 - pozostałe środki trwałe metodą liniową za pomocą stawek podatkowych
 Metod amortyzacji w badanym okresie nie zmieniano.
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych wynosi 5,31%, 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 170.918.500,00 zł., co stanowi 75,66 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów,
Amortyzacja środków trwałych dotycząca działalności operacyjnej za rok badany wynosi zł 1.791.096,92 zł i stanowi podatkowe koszty uzyskania roku badanego.

1.3. Należności długoterminowe

1.254.182,59 zł

stanowią 0,48 % bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z 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, z uwzględnieniem zasady ostrożności wyceny

1.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

1.871.205,97 zł

stanowią 0,72 % aktywów i dotyczą skapitalizowanych odsetek zwiększających kredyt bankowy do spłaty długoterminowej.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

spełniają wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego
- aktywowane odsetki obciążają koszty finansowe w przyszłych okresach.

2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie na 31.12.2012 r.

29.918.800,16 zł

stanowią 11,47 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

16.268,24 zł

2.1. Zapasy

Zostały one wykazane w bilansie z uwzględnieniem kryteriów określonych w art.3 ust. 1 pkt 18 ustawy o rachunkowości. Zapasy zinwentaryzowano w drodze spisu z natury.

411.571,27 zł

2.2. Należności krótkoterminowe na 31.12.2012 r.

stanowią 0,15 % aktywów i dotyczą należności od pozostałych jednostek.

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

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

W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności z tytułu czynszów od najemców lokali mieszkalnych potwierdzone w 64,92 %.

Strukturę czasową należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2012 r. przedstawia tabela:

Treść	Należności krótko terminowe wg ksiąg rachunkowych	Do 1 miesiąca	Od 1-3 miesięcy	Od 3-6 miesięcy	Od 6-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
1. Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1300630,70	182656,76	111837,77	194884,31	264225,09	547026,77	1006136,17	294494,53
2. Rozrachunki z tytułu najmu garaży	37.029,59	8616,79	8104,43	3.759,85	3.821,45	12727,07	20308,37	16721,22
3. Rozrachunki z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	57.569,62	13396,45	2606,09	15839,22	5.941,18	19786,68	41567,08	16002,54
4. Rozrachunki z tytułu odsetek zasądzonych	3.920,43	-	-	-	-	3920,43	-	3920,43
5. Pozostałe rozrachunki	40.874,91	12759,87	270,00	-	-	27845,04	27845,04	12.759,87
6. Należności sporne	149.804,59	-	-	-	149.804,59	-	149.804,59	-
7. Należności od wykonawców robót budowlanych	336.773,22	-	-	-	185.534,74	151.238,48	151.238,48	185.534,74
8. Należności za sprzedane środki trwałe (raty)	66.162,67	-	12.682,43	13.575,49	39.904,75	-	-	66.162,67
9. Należności z tytułu podatku VAT	1.240,00	1240,00	-	-	-	-	-	1240,00
R a z e m	1994005,73	21866987	13550072	22805887	64923180	76254447	139689973	411571,27

Spółka prowadziła działania windykacyjne zgodnie z instrukcją windykacyjną określającą zasady i tryb postępowania w stosunku do osób zajmujących lokale a zalegających z zapłatą czynszu.

Na należnościach z tytułu czynszu od lokali mieszkalnych ustanowiono cesję wierzytelności w łącznej kwocie 4.886.000,00 zł zgodnie z umowami kredytowymi.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe **29.483.283,52 zł**

stanowią 11,30% aktywów i obejmują środki pieniężne

w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:

- środki pieniężne w kasie	393,89 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących	101.841,75zł
- środki pieniężne na lokatach bankowych do 3 m-c	29.317.033,40 zł
- środki pieniężne ZFSS	6.096,67 zł
- odsetki bankowe należne od środków pieniężnych na lokatach bankowych	57.917,81 zł

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

Odsetki bankowe od środków pieniężnych na lokatach bankowych potwierdzone zostały w drodze weryfikacji.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2012 r. **7.677,13 zł**

stanowią koszty dotyczące przyszłych okresów z tytułu prenumeraty literatury fachowej na rok 2013.

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2012 r. wynoszą **260.851.086,80 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 **140.913.609,57 zł**

Stanowią one 54,02% pasywów, w tym mieszczą się:

1.1.1. Kapitał podstawowy **126.528.500,00 zł**

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art.36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania Kodeksu Spółek Handlowych. Kapitał podstawowy dzieli się na 253.057 udziałów po 500 zł. każdy, objęty w całości przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryte wkładami:

pieniężnymi 90.391.000,- zł

aportem (grunty) 36.137.500,- zł

1.1.2. Kapitał zapasowy **11.150.682,78 zł**

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym: o 694.372,54 zł. z podziału zysku za 2011 rok, zgodnie z uchwałą nr 3/XV/2012r. Zgromadzenia Wspólników.

1.1.3. Pozostałe kapitały rezerwowe **2.000.000,00zł**

W dniu 12.12.2012r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/LXI/2012 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 2.000.000.-zł.

Podwyższony kapitał zakładowy objęto gotówką w dniu 17.12.2012r., a zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15.01.2013r.

1.1.4. Zysk netto **1.234.426,79 zł**

Ustalony został na podstawie prawidłowych zdarzeń gospodarczych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest rachunkowo zgodny z kwotą figurującą w rachunku zysków i strat za rok 2012.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą **119.937.477,23 zł**

a w tym:

2.1. Zobowiązania długoterminowe **106.256.768,98 zł**

stanowią 40,73 % pasywów i obejmują:

- kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu 91.870.777,21 zł
 - kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali 7.978.419,54 zł.
 - kaucje zabezpieczające opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe 138.320,93 zł
 - partycypacje zwrotne 6.269.251,30 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.

2.2. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 2.912.155,03 zł

stanowią 1,11 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

- kredyty bankowe 1.386.351,19 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług 639.131,85 zł
- zaliczki otrzymane na dostawy 137.583,09zł
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 65.181,00zł
- inne 683.907,90 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.

Regulowane były terminowo.

W czasie badania stwierdzono, że wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw i usług zostały uregulowane.

2.3. Fundusze specjalne

6.152,67 zł

Gospodarka środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

Odpisy na fundusz socjalny Spółka przekazała terminowo na wyodrębniony rachunek bankowy.

2.4. Rozliczenia międzyokresowe

10.762.400,55 zł

stanowią 4.14 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

– partycypacji w kosztach budowy zgodnie z art. 41 ustawy o rachunkowości

6.940.624,97 zł

– umorzeń kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

3.821.775,58 zł

Zaliczenie w/w rozliczeń międzyokresowych do pozostałych przychodów operacyjnych odbywa się zgodnie z uchwałą Zarządu nr 16/08 z dnia 11.12.2008 r. stanowiącą załącznik do zasad polityki rachunkowości tj. wg udziału procentowego w sfinansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w stosunku do amortyzacji budynków.

2.5. Ogółem pasywa bilansu na 31.12.2012 r. wynoszą

260.851.086,80 zł

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

IV. Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2012 – 31.12.2012r.

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	11.802.831,99 zł
z tego przypada na:	
– czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z czynszem (woda, wywóz nieczystości, legalizacja wodomierza)	10.604.769,22 zł
– czynsz z najmu garaży	510.522,00 zł
– przychody z najmu pomieszczeń użytkowych	356.114,42 zł
– przychody ze sprzedaży usług w zakresie placu budowy realizowanych środków trwałych w budowie	331.426,35 zł

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

2. Koszty działalności operacyjnej za rok 2012 wynoszą	7.733.741,33 zł
z tego przypada na:	
– amortyzację	1.791.096,92 zł
– zużycie materiałów i energii	2.402.793,26 zł
– usługi obce	862.989,77 zł
– podatki i opłaty	691.857,38 zł
– wynagrodzenia	1.574.413,48 zł
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	338.238,20 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	72.352,32 zł

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału, co biegły zbadał poprzez sprawdzenie kosztów miesiąca stycznia – lutego 2013 r. w sensie ich związku z bilansem na dzień 31.12.2012 r.

3. Pozostałe przychody operacyjne	448.870,66 zł
związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki	
obejmują:	
– zysk ze zbycia środków trwałych	56.068,46 zł
– odpis z partycypacji i umorzenia kredytu	86.474,52 zł
– kaucja na remonty mieszkań	43.982,32zł
– ustanie przyczyny dokonanych odpisów aktualizujących należności	157.373,71zł
– koszty sądowe i komornicze	24.664,61 zł
– otrzymane odszkodowania	41.125,10 zł
– otrzymane kary umowne	38.492,41zł
– pozostałe przychody	689,53 zł
Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.	
4. Pozostałe koszty operacyjne	602.019,52 zł
obejmują:	
– odpis aktualizujący należności	431.834,67 zł
– koszty remontów do rozliczenia z kaucji	43.982,32 zł
– opłaty sądowe i komornicze	20.207,97 zł
– koszty dotyczące odszkodowań	47.942,88 zł
– podatek od nieruchomości od gruntów pod przyszłe inwestycje	54.894,80 zł
– pozostałe koszty operacyjne	3.156,88 zł
Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.	
5. Przychody finansowe	1.487.420,84 zł
obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2012 w tym:	
– zapłacone odsetki przez najemców lokali mieszkalnych	16.690,36 zł
– uzyskane odsetki od rachunków i lokat bankowych	1.412.812,67 zł
– odsetki naliczone od lokat na dzień 31.12.2012 r.	57.917,81 zł

6. Koszty finansowe 3.785.625,85 zł
 obejmują odsetki od kredytów bankowych 3.760.533,54 zł
 oraz od zobowiązań budżetowych (podatek PCC) 25.092,31 zł
7. Zysk z działalności gospodarczej 1.617.736,79 zł
 ustalony w rachunku zysków i strat na podstawie przychodów
 i kosztów omówionych w pkt IV 1-6.
 Rachunek zysków i strat za rok 2012 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 z 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	10.604.769,22
2.	Przychody z najmu garaży użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych	418.575,67
3.	Odsetki za nieterminowe regulowanie czynszu przez najemców lokali mieszkalnych	16.690,36
4.	Odpis aktualizujący należności od najemców lokali	154.322,57
I	Przychody podatkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	11.194.357,82
1.	Koszty podatkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.344.943,21
2.	Odsetki od kredytów bankowych	3.760.533,54
3.	Odpis aktualizujący należności od najemców lokali mieszkalnych i garaży	396.030,47
II	Koszty uzyskania gospodarki zasobami mieszkaniowymi	11.501.507,22
III	Strata podatkowa gospodarki zasobami mieszkaniowymi	307.149,40

8.2. Ustalenie przychodów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	13.739.123,49

8.3. Ustalenie kosztów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	12.121.386,70
	<u>1. Zmniejszenie kosztów podatkowych.</u>	<u>179.007,70</u>
	w tym:	
	wpłaty PFRON	34.213,00
	koszty nkup	144.794,70
II	Koszty podatkowe	11.942.379,00

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody podatkowe	13.739.123,49
II	Koszty podatkowe	11.942.379,00
III	Dochód	1.796.744,49
IV	Dochód zwolniony	307.149,40
	z art. 17 ust. 1 pkt 44 / strata	86.474,52
	z art. 17 ust. 1 pkt 21	
V	Podstawa opodatkowania	2.017.419,37
VI	Kwota podatku wg stawki 19 %	383.310,00
VII	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	383.310,00

VIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	1.617.736,79
IX	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	383.310,00
X	Wynik finansowy netto (+)	1.234.426,79

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok 2012 w wysokości 1.234.426,79 zł i w tej samej kwocie figuruje w pasywach bilansu.

D. USTALENIA KOŃCOWE

1. Informacje dodatkowe

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

1.2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z bilansem na dzień 31.12.2012 r. oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01 do 31.12.2012 r.

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

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2012

spełnia wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości.

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

3. Pozostałe informacje

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

Wyniki badania są odpowiednio wystarczające do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym. Wskazują na zdolność kontynuowania działalności w roku 2013.

Niniejszy raport zawiera 26 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłego rewidenta.

Gdańsk, dnia 18 marca 2013 r.

Kluczowy biegły rewident



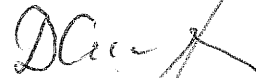
Barbara Turzyńska

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