



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 01.01.2013 do 31.12.2013**

**OPINIA
RAPORT**



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

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**

**GDĄŃSKIEGO 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 2013,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 260.234.919,22 zł
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2013 roku
do 31.12.2013 roku wykazujący zysk netto 421.809,87 zł
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2013.

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 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą o rachunkowości".

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,

- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2013 poz.1030).

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

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

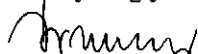
Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

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

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

Gdańsk, dnia 21 marca 2014 r.

Kluczowy biegły rewident



Barbara Turzyńska

Nr upr. 7630

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

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

reprezentowany przez:

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr upr.457



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

Raport

**z badania sprawozdania finansowego
Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa
Spółecznego Sp. z o.o.**

**z siedzibą w Gdańsku, ul. Wilanowska 2A
za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013**

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 dzierżawionymi,
- 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 24 lipca 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 .
- 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 Spółki kształtują się następująco:

Kapitał podstawowy wynosi 128.528.500,- zł i dzieli się na 257.057 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 89.819.000,00 zł i aportem o wartości 38.709.500,00 zł,
- odpowiada wysokości określonej w art. 624 § 1 KSH.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 40 osób, a średnie zatrudnienie wynosiło 33,49 etaty

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zamykające się sumą aktywów i pasywów 260.851.086,80 zł było zbadane przez firmę audytorską Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. w Gdańsku ul. Aldony 17.
Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 20 czerwca 2013r. Uchwałą nr 2/XVI/2013.
Zysk za rok 2012 w wysokości 1.234.426,79 zł. został przeznaczony na kapitał zapasowy.
Uchwałą nr 3/XVI/2013r.
2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:
 - w dniu 27.06.2013r. 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 27.06.2013r. złożone w Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Gdańsku w wykonaniu obowiązku z art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.Sprawozdanie nie podlegało ogłoszeniu w Monitorze Polskim B.

III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany.

1. Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2013 została zawarta w dniu 12.12.2013 r. na podstawie dokonanego wyboru przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2013r. zgodnie z Uchwałą nr.1/XII/2013r z firmą audytorską Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Aldony 17 nr rej. 519.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska biegły rewident – nr ewid.7630 w siedzibie Spółki w okresie od 10 marca 2014 r. do 21 marca 2014 r.
3. Podmiot uprawniony - Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Spółka z o.o. i kluczowy biegły rewident - Barbara Turzyńska spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu, zgodnie z warunkami wykonywania rewizji finansowej , o których mowa w art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

4. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2013 r. z sumą aktywów i pasywów 260.234.919,22 zł
 - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od
 - d) 1.01.2013r-31.12.2013r. wykazującego zysk netto 421.809,87 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:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania,
 - b) ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zdarzeń korespondujących z dniem bilansowym,
 - c) niezajściwieniu 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	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		bieżący rok		ubiegły rok		zaprzyszły rok		2013/2012		2013/ 2011	
		tys.zł.	%	tys.zł.	%	tys.zł.	%	tys.zł.	%	tys.zł.	%
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
	AKTYWA										
A.	Aktywa trwałe	228.044	87,83	230.932	68,63	223.873	87,42	(2.888)	(1,25)	4.171	1,86
	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Środki trwałe	224.096	86,11	225.901	86,60	216.875	84,69	(1.805)	(0,80)	7.221	3,33
	Środki trwałe w budowie	1.632	0,63	1.906	0,73	3.621	1,41	(274)	(14,38)	(1.989)	(54,93)
	Należności długoterminowe	1.186	0,46	1.254	0,48	1.199	0,46	(68)	(5,42)	(13)	(1,08)
	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.130	0,43	1.871	0,72	2.178	0,86	(741)	(39,60)	(1.048)	(48,12)
B.	Aktywa obrotowe	32.191	12,37	29.919	11,47	32.201	12,58	2.272	7,59	(10)	(0,03)
	Zapasy	35	0,01	16	0,02	15	0,02	19	118,75	20	133,33
	Należności krótkoterminowe	488	0,19	412	0,15	405	0,15	76	18,45	83	20,49
	Inwestycje krótkoterminowe	31.661	12,17	29.483	11,30	31.776	12,40	2.178	7,39	(115)	(0,36)
	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	7	-	8	-	5	0,01	(1)	(12,50)	2	40,00
	Suma aktywów	260.235	100,00	260.851	100,00	256.074	100,0	(616)	(0,24)	4.161	1,62
	PASYWA										
A.	Kapitał własny	141.335	54,31	140.914	54,02	137.679	53,76	-421	0,30	3.656	2,66
	Kapitał podstawowy	128.528	49,39	126.529	48,50	120.529	47,06	2.000	1,58	8.000	6,64
	Kapitał zapasowy	12.385	4,76	11.151	4,27	10.456	4,08	1.233	11,06	1.928	18,44
	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	2.000	0,76	6.000	2,34	(2.000)	-	(6.000)	-
	Zysk netto za rok bieżący	422	0,16	1.234	0,49	694	0,28	(812)	(341,98)	(272)	(60,81)
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	118.900	45,69	119.937	45,98	118.395	46,24	(1.037)	(0,86)	505	0,43
	Rezerwy na zobowiązania	150	0,06	-	-	-	-	150	-	150	-
	Zobowiązania długoterminowe	104.466	40,14	106.257	40,73	104.688	40,88	(1.791)	(1,69)	(222)	(0,21)
	Zobowiązania krótkoterminowe	3.608	1,39	2.918	1,11	2.858	1,13	690	23,65	750	26,24
	Rozliczenia międzyokresowe	10.676	4,10	10.762	4,14	10.849	4,23	(86)	(0,80)	(173)	(1,60)
	Pasywa razem	260.235	100,00	260.851	100,00	256.074	100,00	(616)	(0,24)	4.161	1,62

Na podstawie powyższych danych wynikających z bilansu analitycznego stwierdza się:

a) aktywa trwałe stanowią 87,63% całego majątku Spółki i jest to przede wszystkim rzeczowy majątek trwały, długoterminowe rozliczenia obejmujące skapitalizowane odsetki stanowią zaledwie 0,43% aktywów oraz należności długoterminowe stanowiące 0,46% aktywów,

b) w przedziale 3 lat (2011-2013) wzrost bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, wynosi 5.232 tys. zł. Jest on rezultatem zakończenia inwestycji mieszkaniowych oraz przygotowania zadań inwestycyjnych do realizacji w latach następnych, a także stosowania obniżonych stawek amortyzacji (od budynków i budowli 50% stawek podatkowych w latach 2011 i 2012, a w 2013r od budynków 51,66% stawki podatkowej). Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków trwałych wynosi 6,13% wartości początkowej,

c) w grupie majątku obrotowego odnotowano nieznaczny spadek wartości o 10 tys. zł (0,03% do roku 2011). Nastąpił nieznaczny wzrost zapasów o 20 tys. zł, należności krótkoterminowych o 83 tys. zł. rozliczeń międzyokresowych o 2 tys. zł oraz zmniejszenie zasobów gotówki o 115 tys. zł.

d) stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2013r wynosił 31.661 tys. zł. tj. więcej o 2.178 tys. zł aniżeli w roku 2012 oraz mniej o 115 tys. zł. jak w roku 2011. Jest to efektem zmian w kapitale własnym z tytułu wpływów z podwyższenia udziałów przez udziałowca w formie pieniężnej oraz zaangażowania środków własnych w finansowanie aktywów trwałych.

e) w pasywach bilansu uwagę zwraca wzrost kwoty kapitałów własnych, który w przedziale 3 lat wyniósł 3.682 tys. zł. (2,67%). Jest on wynikiem wniesienia w latach 2011-2012 udziałów oraz wypracowania zysku bilansowego. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku spółki (aktywów trwałych) na dzień 31.12.2013 r. wynosi 52,23%.

f) w pasywach odnotowuje się także przyrost rezerw na zobowiązania o 150 tys. zł. oraz zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 1.791 tys. zł (1,69%) w stosunku do roku 2012 oraz 222 (0,21%) w stosunku do roku 2011. Spadek ten został spowodowany głównie spłatą kredytu inwestycyjnego wykorzystanego na zrealizowane inwestycje mieszkaniowe. 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 z wzrosła o 750 tys. zł. tj. o 26,24%

h) rozliczenia międzyokresowe obejmują środki otrzymane na sfinansowanie realizowanych inwestycji (rozliczane proporcjonalnie do naliczanej amortyzacji) które nie wykazują

większych zmian na przestrzeni 3 lat, a ich wartość oscyluje w granicach 10.700 tys. zł, co stanowi 4,2-4,1% pasywów.

2. Rachunek zysków i strat w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota 2013/2012	%	kwota 2013/2011	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność operacyjna										
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	12.909	90,44	11.803	85,90	10.191	87,99	1.106	9,37	2.718	26,67
	2. Koszty działalności operacyjnej	9.051	63,40	7.734	56,29	6.685	57,71	1.317	17,03	2.366	35,39
B	Zysk ze sprzedaży	3858	27,04	4.069	29,61	3.506	30,28	(211)	(5,19)	352	10,04
C	Pozostała działalność operacyjna										
	1. Pozostałe przychody operacyjne	383	2,68	449	3,26	268	2,31	(66)	(14,70)	115	42,91
	2. Pozostałe koszty operacyjne	933	6,54	602	4,38	316	2,72	331	54,98	617	195,25
D	Zysk z działalności operacyjnej (B+C1-C2)	3.308	23,18	3.916	28,49	3.458	29,87	(608)	(15,53)	(150)	(4,34)
E	Przychody i koszty finansowe										
	1. Przychody finansowe	982	6,88	1.487	10,84	1.124	9,70	(505)	(33,96)	(142)	(12,63)
	2. Koszty finansowe	3.634	25,46	3.786	27,56	3.580	30,91	(152)	(4,01)	54	1,51
F	Zysk z działalności gospodarczej (D+E1-E2)	656	4,60	1.617	11,77	1.002	8,66	(961)	(59,43)	(346)	(34,53)
G	Zysk brutto	656	4,60	1.617	11,77	1.002	8,66	(961)	(59,43)	(346)	(34,53)
H	Podatek dochodowy	234	1,64	383	2,78	308	2,66	(149)	(38,90)	(74)	(24,03)
I	Zysk netto (G-H)	422	2,96	1.234	8,99	694	6,00	(812)	(65,80)	(272)	(39,19)
	Przychody ogółem	14.274	100,00	13.739	100,00	11.583	100,00	555	3,89	2.691	23,23
	Koszty ogółem	13.618	95,40	12.222	88,23	10.581	91,34	1.496	12,34	3.037	28,70

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 422 tys. zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi ;

- rentowność netto - 2,96 %
- rentowność kapitału własnego - 0,30 %
- rentowność majątku - 0,16 %.

Na podstawowej sprzedaży osiągnięto zysk brutto wynoszący 3.858 tys. zł. Sumę zysku zmniejszył wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 550 tys. zł., który jest między innymi rezultatem dokonanych odpisów aktualizujących należności oraz straty ze zbycia gruntu przeznaczonego pod komunikację na drogi publiczne.

Ujemny wynik na działalności finansowej w kwocie 2.652 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		
			2013	2012	2011
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I <u>kapitały własne x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	61,98	61,01	61,49
Złota reguła bilansowania II <u>kapitały obce krótkoterminowe x 100</u> aktywa obrotowe	40-80	procent	13,86	9,75	8,88
Złota reguła bilansowania III <u>kapitały własne+kredyty+partycypacjex 100</u> aktywa trwałe	100	procent	105,08	104,11	102,34
Złota reguła finansowania <u>kapitały własne x 100</u> kapitał obcy	powyżej 100	procent	118,89	117,49	116,28
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	141.335	140.914	137.679

Wskaźniki rentowności					
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	0,16	0,47	0,27
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	2,96	8,98	5,99
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	0,30	0,88	0,50

Wskaźniki płynności finansowej					
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc+ kaucje	1,2 - 2,0	krotność	8,92	10,25	11,27
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+ kaucje	1,0	krotność	8,91	10,24	11,26
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc+ kaucje	0,1-0,2	krotność	8,78	10,10	11,12

Wskaźniki rotacji (obrotowość)						
Szybkość obrotu należnościami	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywana z lp.18	w dniach	10 dni	11 dni	x
Stopień spłaty zobowiązań	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywana z lp.17	w dniach	19 dni	18 dni	x

Pozostałe wskaźniki						
Zdolność i wiarygodność kredytowa	zysk netto + amortyzacja kredyt do spłaty	powyżej 1,0	zł/zł	1,29	2,39	2,03
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka)	wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł.	2.420	3.025	2.367

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

Wartość bilansowa Spółki w stosunku do poprzedniego okresu nieznacznie zmalała o 0,24 % na skutek zmniejszenia aktywów trwałych (zużycia) oraz zwiększenia aktywów obrotowych (środków pieniężnych).

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 zmniejszeniu. Wzrost kosztu własnego sprzedaży przewyższył wzrost sprzedaży.

Wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do ubiegłego roku utrzymują się znacznie powyżej wskaźników pożądaných (1-2), co oznacza nadpłynność Spółki do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących. Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ kwota kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu w wysokości 8.070 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 pożądaných.

Wskaźniki rotacji w stosunku do roku ubiegłego uległy zmianie. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 11 dni w 2012 r. do 10 dni w 2013 r.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w badanym okresie regulowane były terminowo, obrót nimi wydłużył 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 niezmiennym istotnie zakresie.

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Księgowość jednostki funkcjonuje na podstawie aktualnego opracowania pt. „Zasady Polityki Rachunkowości”, zatwierdzonego przez kierownika Spółki z mocą obowiązującą od 01.01.2009 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 31.12.2013 r.
 - środki trwałe gr. 001, 004-008 na dzień 31.12.2013 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 30.11.2013 r.,
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2013 r.,
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2013 r.
 - grunty i budowle,
 - wartości niematerialne i prawne,
 - środki trwałe w budowie,

oraz pozostałe aktywa i pasywa.

Biegły w czasie badania przeprowadził inwentaryzację stanu gotówki w kasie oraz przeprowadził test na istnienie środków trwałych.

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 116.645,21 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 116.645,21 zł

z czego w badanym okresie amortyzacja stanowi
 podatkowe koszty uzyskania przychodu w kwocie 2.425,56 zł .

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 225.727.790,42 zł

stanowią 86,74 % bilansowej sumy aktywów

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

Lp.	Rzeczowe aktywa trwałe	Stan bilansowy 01.01.2013 r.	Zmiany w badanym okresie		Umorzenie		Stan bilansowy na 31.12.2013 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	Środki trwałe	225.901	867	701	1.971	-	224.096
a)	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36.156	-	701	1	-	35.454
b)	Budynki i budowle	189.279	774	-	1.859	-	188.194
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	412	76	-	74	-	414
d)	środki transportu	18	-	-	8	-	10
e)	Inne środki trwałe	36	17	-	29	-	24
2.	Środki trwałe w budowie	1.906	491	765	-	-	1.632
Wartość bilansowa		227.807	1.358	1.466	1.971	-	225.728

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- a) 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.
- b) wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w Zasadach Polityki Rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- c) dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- d) środki trwałe amortyzowane są:
 - jednorazowo o wartości jednostkowej ponad 500,- zł lecz nie przekraczającej 3.500 zł
 - budynki mieszkalne wg stawki 0,775 %
 - budowle wg stawki 2,25%
 - pozostałe środki trwałe metodą liniową za pomocą stawek podatkowych

Metod amortyzacji w badanym okresie nie zmieniano, natomiast zmianie uległa stawka amortyzacji budynków mieszkalnych na stawkę 0,775% z dotychczas stosowanej stawki 0,75%.

- e) dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych wynosi 6,13% , 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 76,27 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.
- Amortyzacja środków trwałych dotycząca działalności operacyjnej za rok badany wynosi zł 1.970.767,40 zł i stanowi podatkowe koszty uzyskania roku badanego.

1.3. Należności długoterminowe 1.186.233,80 zł

stanowią 0,46 % bilansowej sumy aktywów i dotyczą należności za sprzedane środki trwałe.

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 1.130.183,27 zł

stanowią 0,43 % 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 obciążą koszty finansowe w przyszłych okresach.

2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie na 31.12.2013 r. 32.190.711,73 zł

stanowią 12,37 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

2.1. Zapasy 35.393,74 zł

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

2.2. Należności krótkoterminowe na 31.12.2013 r. 487.986,18 zł

stanowią 0,19 % 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 64,91 %.

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

Treść	Należności krótko terminowe wg ksiąg rachunkowych zł	Do 1 miesiąca zł	Od 1-3 miesięcy zł	Od 3-6 miesięcy zł	Od 6-12 miesięcy zł	Powyżej 12 miesięcy zł	Odpisy aktualizujące zł	Wartość bilansowa zł
1. Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1.465.890,34	146.735,62	179.574,26	275.147,62	307.687,69	556.745,15	1139.580,46	326.309,88
2. Rozrachunki z tytułu najmu garaży	37.638,77	7.531,52	8.378,39	3.300,92	4.132,74	14.295,20	19.164,19	18.474,58
3. Rozrachunki z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	64.357,47	2.682,86	14.325,97	15.839,22	7.066,45	24.442,97	46.947,89	17.409,58
4. Rozrachunki z tytułu odsetek	3.342,62	3.342,62	-	-	-	3.342,62	-	3.342,62
5. Rozrachunki z tytułu dostaw i usług	70.225,27	-	13.575,49	16.593,91	40.055,87	-	-	70.225,27
6. Roszczenia sporne	149.804,59	-	-	-	149.804,59	-	149.804,59	-

7. Rozrachunki z tytułu podatków	31.061,00	31.061,00	-	-	-	-	-	31.061,00
8. Rozrachunki z tytułu inwestycji	151.238,48	-	-	-	-	151.238,48	151.238,48	-
9. Rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań	462,50	462,50	-	-	-	-	-	462,50
10. Pozostałe rozrachunki	55.684,47	-	16.996,32	-	11.524,65	27.163,50	34.983,72	20.700,75
R a z e m	2.029.705,51	19181612	23285043	31088167	37046740	92368989	154171933	48798618

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 31.660.325,03 zł

stanowią 12,17% aktywów i obejmują środki pieniężne

w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:

- środki pieniężne w kasie 4.009,56 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących 267.339,13 zł
- środki pieniężne na lokatach bankowych do 3 m-c 31.306.866,75 zł
- odsetki bankowe należne od środków pieniężnych na lokatach bankowych 82.109,59 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 31.12.2013 r. 7.006,78 zł

stanowią koszty dotyczące przyszłych okresów z tytułu prenumeraty literatury fachowej na rok 2014.

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2013 r. wynoszą 260.234.919,22 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 141.335.419,44 zł
Stanowią one 54,31% pasywów, w tym mieszczą się:

1.1.1. Kapitał podstawowy 128.528.500,00 zł

Kapitał podstawowy został zwiększony w roku obrotowym o 2.000.000,00 zł z tytułu podwyższenia kapitału w 2012r. którego rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 15.01.2013r

Według stanu na dzień 31.12.2013 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 257.057 udziałów po 500 zł. każdy, objęty w całości przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi i aportem.

1.1.2. Kapitał zapasowy 12.385.109,57 zł

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 1.234.426,79 zł. z podziału zysku za 2012 rok, zgodnie z uchwałą nr3/XVI/2013r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

1.1.3. Zysk netto 421.809,87 zł

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

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą 118.899.499,78 zł

a w tym:

2.1. Rezerwy na zobowiązania	150.000,00 zł
z tytułu toczącego się postępowania sądowego o zasądzenie odszkodowania.	
2.2. Zobowiązania długoterminowe	104.465.956,97 zł
stanowią 40,14 % pasywów i obejmują:	
– kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu	90.099.563,64 zł
– kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali	7.923.560,79 zł.
-kaucje zabezpieczające opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe	146.660,51 zł
-partycypacje zwrotne	6.296.172,03 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	3.601.381,71 zł
stanowią 1,39 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:	
– kredyty bankowe do spłaty w 2014r.	1.873.000,00 zł
– zobowiązania z tytułu dostaw i usług	704.223,27 zł
– zaliczki otrzymane na co i cw	181.876,85 zł
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	187.190,00 zł
– inne	655.091,59 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.

2.4. Fundusze specjalne **6.235,07 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.

2.5. Rozliczenia międzyokresowe **10.675.926,03 zł**

stanowią 4.10 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

- partycypacji w kosztach budowy zgodnie z art. 41 ustawy o rachunkowości 6.884.758,85 zł
- umorzeń kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.791.167,18 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.

2.6. Ogółem pasywa bilansu na 31.12.2013 r. wynoszą **260.234.919,22 zł**

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

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

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

1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą	12.908.613,19 zł
z tego przypada na:	
– czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z najmem (za zużycie wody i ścieki, za zużycie co i cw, wywóz śmieci, legalizację wodomierza i legalizację ciepłomierza)	11.761.556,57 zł
– czynsz z najmu garaży najemcom lokali mieszkalnych	426.914,00 zł
– przychody z wynajmu pomieszczeń użytkowych i garaży	710.274,30 zł
– przychody ze sprzedaży usług w zakresie organizacji placu budowy	9.868,32 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 2013 wynoszą	9.050.572,62 zł
z tego przypada na:	
– amortyzację	1.973.192,96 zł
– zużycie materiałów i energii	2.533.565,26 zł
– usługi obce	1.039.093,40 zł
– podatki i opłaty	864.827,69 zł
– wynagrodzenia	2.065.895,55 zł
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	451.196,13 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	122.801,63 zł

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

3. Pozostałe przychody operacyjne	383.156,45 zł
związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki obejmują:	
– odpis z partycypacji i umorzenia kredytu	86.474,52 zł
– kaucja na remonty mieszkań	44.203,79 zł
– ustanie przyczyny dokonanych odpisów aktualizujących należności	225.482,77 zł
– koszty sądowe i komornicze	24.242,70 zł
– pozostałe przychody	2.752,67 zł
Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.	
4. Pozostałe koszty operacyjne	933.100,25 zł
obejmują:	
- stratę ze zbycia gruntów	283.725,20 zł
– odpis aktualizujący należności	370.302,37 zł
– koszty remontów do rozliczenia z kaucji	39.479,42 zł
– koszty sądowe i komornicze ,opłaty skarbowe	37.757,26 zł
– rezerwę na przewidywane zobowiązanie	150.000,00 zł
– podatek od nieruchomości i rolny od gruntów pod przyszłe inwestycje	51.836,00 zł
Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.	
5. Przychody finansowe	981.664,71 zł
obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2013 w tym:	
– zapłacone odsetki przez najemców lokali mieszkalnych	21.697,23 zł
– uzyskane odsetki od rachunków i lokat bankowych	877.857,89 zł
– odsetki naliczone od lokat na dzień 31.12.2013 r.	82.109,59 zł

6. Koszty finansowe	3.634.253,61 zł
obejmują odsetki od kredytów bankowych	3.593.796,54 zł
odsetki budżetowe	388,00 zł
odsetki od zobowiązań	40.069,07 zł

7. Zysk z działalności gospodarczej **655.507,87 zł**

ustalony w rachunku zysków i strat na podstawie przychodów i kosztów omówionych w pkt IV 1-6.

Rachunek zysków i strat za rok 2013 sporządzony został obowiązującą, prawidłową metodą, zgodnie z art. 47 ustawy o rachunkowości.

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

8.1. Ustalenie dochodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolnionego z podatku dochodowego 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	11.761.556,57
2.	Przychody z najmu garaży użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych	426.914,00
3.	Odsetki za nieterminowe regulowanie czynszu przez najemców lokali mieszkalnych	18.535,88
4.	Odpis aktualizujący należności od najemców lokali	224.592,94
I	Przychody podatkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	12.431.599,39
1.	Koszty podatkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	8.904.635,35
2.	Odsetki od kredytów bankowych	3.593.796,54
3.	Odpis aktualizujący należności od najemców lokali mieszkalnych i garaży	356.893,05
II	Koszty uzyskania gospodarki zasobami mieszkaniowymi	12.855.324,94
III	Strata podatkowa gospodarki zasobami mieszkaniowymi	423.725,55

8.2. Ustalenie przychodów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	14.273.434,37

8.3. Ustalenie kosztów podatkowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	13.617.926,48
	<u>1. Zmniejszenie kosztów podatkowych,</u>	237.230,55
	w tym:	
	wpłaty PFRON	36.839,00
	koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	200.003,55
	odsetki budżetowe	388,00
II	Koszty podatkowe	13.380.695,93

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
I	Przychody podatkowe	14.273.434,37
II	Koszty podatkowe	13.380.695,93
III	Dochód	892.738,44
IV	Dochód zwolniony z art. 17 ust. 1 pkt 44 / strata(+) z art. 17 ust. 1 pkt 21 (-)	423.725,55 86.474,52
V	Podstawa opodatkowania	1.229.989,47
VI	Kwota podatku wg stawki 19 %	233.698,00
VII	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	233.698,00
VIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	655.507,87
IX	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	233.698,00
X	Wynik finansowy netto (+)	421.809,87

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok 2013 w wysokości 421.809,87 zł i w tej samej kwocie figuruje w pasywach bilansu.

D. USTALENIA KOŃCOWE**1. Informacje dodatkowe**

- 1.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie niezbędne informacje wymagane w ustawie o rachunkowości w tym również oświadczenie Zarządu Spółki o braku zagrożeń do kontynuacji działalności.
- 1.2. Dodatkowe informacje i objaśnienia
Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z bilansem na dzień 31.12.2013 r. oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013 r.
Informację dodatkową opracowano zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Zawiera ona wiarygodne informacje, które pozwalają na dokonanie oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.
2. **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2013**
spełnia wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości.
Dane zawarte w tym sprawozdaniu są zgodne z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz informacją dodatkową, z których wynika również, że Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych.
3. **Pozostałe informacje**
W toku badania nie stwierdzono zdarzeń wskazujących na naruszenie ustawy o rachunkowości oraz przepisów pokrewnych.
Wyniki badania są odpowiednio wystarczające do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym. Wskazują na zdolność kontynuowania działalności w roku 2014.
Niniejszy raport zawiera 25 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłego rewidenta.

Gdańsk, dnia 21 marca 2014 r.

Kluczowy biegły rewident



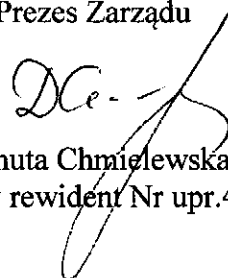
Barbara Turzyńska

Nr upr.7630

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych Nr 519
reprezentowany przez:

Prezes Zarządu



Danuta Chmielewska
Biegły rewident Nr upr.457