



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

---

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA  
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**GDAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
SÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**ZA ROK OBROTOWY OD 01.01.2021 DO 31.12.2021**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA  
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
dla  
Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej  
Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

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

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 366 754 131,17 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości: 3 469 632,49 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### **Opinia z badania**

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 217 z późn.zm.) oraz przyjętymi zasadami rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości, w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
- jest zgodne co do treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki.

### **Objaśnienie ze zwróceniem uwagi**

Zwracamy uwagę, że opiniowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki nie rozpoznaje istotnych zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółki związanych z trwającą pandemią koronawirusa SARS-Cov-2 oraz z toczącym się konfliktem zbrojnym w Ukrainie. W informacji dodatkowej, oraz złożonym biegłemu rewidentowi oświadczeniu Zarząd Spółki potwierdził zasadność przyjętego przy sporządzaniu sprawozdania finansowego założenia dotyczącego kontynuacji działalności.

### **Podstawa opinii**

1. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
  - a. Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2020 roku poz. 1415 z późn. zm. - dalej „*Ustawa o biegłych rewidentach*”),
  - b. Krajowych Standardów Badania („KSB”) przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania z późn. zm. Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została opisana niżej w sekcji *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*,
  - c. Kodeksu etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innych wymogów etycznych, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.
2. Dowody badania, które uzyskaliśmy w trakcie przeprowadzania badania. Uważamy, że są one wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Sprawozdanie finansowe za rok ubiegły**

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu Gdańskiej Grupy Audytorów Sp. z o.o. biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń w dniu 26.03.2021 roku. Kierownik jednostki dopełnił wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym. W wyniku weryfikacji złożonych w KRS dokumentów stwierdzono błąd polegający na nie dołączeniu do wyżej wymienionego sprawozdania Informacji dodatkowej. W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął decyzję o skorygowaniu błędu i ponownie w dniu 19.01.2022r. złożył w KRS sprawozdanie finansowe za rok 2020 z dołączoną informacją dodatkową.

### ***Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe.***

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za:

- sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową,
- kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem,
- ocenę zdolności kontynuacji działalności przyjętą dla potrzeb sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego oraz ujawnienie (jeżeli to ma zastosowanie) spraw związanych z zagrożeniem kontynuacji działalności.

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni także za nadzór procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego***

Naszym zadaniem było uzyskanie racjonalnej pewności o tym, czy sprawozdanie finansowe, jako całość, nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego opinię. Racjonalna pewność to pewność na wysokim poziomie lecz i ona nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje wszystkie istniejące istotne zniekształcenia.

Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmował zapewnienia efektywności i skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Badanie polegało na przeprowadzeniu określonych procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Doboru procedur badania dokonano zgodnie z osądem biegłego rewidenta z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania.

Koncepcja istotności zastosowana została przez biegłego rewidenta, zarówno na etapie: planowania, przeprowadzania badania, oceny wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń na sprawozdanie finansowe, formułowania opinii. Wszystkie stwierdzenia i osądy zawarte w sprawozdaniu z badania są więc wyrażane z uwzględnieniem przyjętego poziomu istotności.

Podczas badania, zgodnego z KSB, zachowując zawodowy osąd i sceptycyzm, dokonaliśmy także:

- identyfikacji i oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem stąd zaprojektowaliśmy i przeprowadziliśmy procedury badania odpowiadające rozpoznanyemu ryzykom oraz pozyskaliśmy dowody badania, które stanowią podstawę dla naszej opinii,
- zrozumienia działania kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzenia i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki,
- ogólnej oceny prezentacji, struktury i zawartości sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz to czy sprawozdanie finansowe przedstawia transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający ich rzetelność,
- oceny odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych wartości szacunkowych oraz zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy dokonanej wyceny.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska byli niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie etyki zawodowej IFAC.

### ***Inne informacje***

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r. - („Sprawozdanie z działalności”).

### ***Odpowiedzialność Zarządu***

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie to spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności.

Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było:

- zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym,
- złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie,
- wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

### ***Opinia o Sprawozdaniu z działalności***

Naszym zdaniem Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone w istotnych aspektach zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności zniekształceń.

#### **Kluczowy biegły rewident:**

**Stefania Szczęsna**  
Nr rej. 10804

**Stowarzyszenie Ekspertów  
Księgowych  
i Podatkowych Sp. z o.o.**  
Firma audytorska Nr 519  
reprezentowana przez:

**Prezes Zarządu  
Danuta Chmielewska**

Gdańsk, dnia 30 marca 2022r.