



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

---

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

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

**ZA ROK OBROTOWY OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

**GDAŃSK 2023**

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

dla

**Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej**

**Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

**za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

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 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 389 611 324,67 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości: 3 914 858,19 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 2022r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) 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 związanych ze stanem zagrożenia epidemicznego wirusem Covid-19, rosnącą inflacją i 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 ( t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 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 (w tym Międzynarodowych standardów niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętego 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 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu SEKiP Sp. z o.o. biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 30.03 2022 roku. Kierownik jednostki dopełnił wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### ***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 przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności i skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd.

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, zgodnie 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 ryzyku 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 *IESBA*.

### ***Inne informacje***

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022r. - („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 28.03.2023 r.