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

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

jednostki

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

80–809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A

za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015

OPINIA

RAPORT

80-438 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Aldony 17 tel. 058 341 70 63, tel./fax 058 341 42 97
NIP 584-015-26-02 KRS 0000078725 Sąd Rejonowy w Gdańsku Kapitał Zakładowy 150 000 zł
Konto: PKO BP SA I O/Gdańsk 26 1020 1811 0000 0102 0014 9823
www.sekip.com.pl e-mail: sekretariat@sekip.com.pl

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

OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
GDAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o.o
z siedzibą w Gdańsku ul. Wilanowska 2A.

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 2015,
2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku,
   który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 277.119.846,18 zł
3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2015 roku
   do 31.12.2015 roku wykazujący zysk netto 2.957.117,82 zł
4) dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2015.

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,

80-438 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Aldony 17 tel. 058 341 70 63, tel./fax 058 341 42 97
NIP 584-015-26-02 KRS 0000078725 Sąd Rejonowy w Gdańsku Kapitał Zakładowy 150 000 zł
Konto: PKO BP SA I O/Gdańsk 26 1020 1811 0000 0102 0014 9823
www.sekip.com.pl e-mail: sekretariat@sekip.com.pl

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 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 31.12.2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2016 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

reprezentowany przez:

Prezes Zarządu

Danuta Chmielewska

Biegły rewident Nr upr.457

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

Raport

z badania sprawozdania finansowego

jednostki

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

80–809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A

za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015

80-438 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Aldony 17 tel. 058 341 70 63, tel./fax 058 341 42 97
NIP 584-015-26-02 KRS 0000078725 Sąd Rejonowy w Gdańsku Kapitał Zakładowy 150 000 zł
Konto: PKO BP SA I O/Gdańsk 26 1020 1811 0000 0102 0014 9823
www.sekip.com.pl e-mail: sekretariat@sekip.com.pl

Spis treści

strona

A. CZĘŚĆ OGÓLNA 2
- I. Informacje identyfikujące firmę 2
  - 1. Nazwa i siedziba Spółki 2
  - 2. Przedmiot działalności Spółki 2
  - 3. Podstawa prawna prowadzonej działalności 2
  - 4. Organ nadzorczy 3
  - 5. Zarząd Spółki 3
  - 6. Kapitał podstawowy Spółki 3
  - 7. Średnioroczne zatrudnienie 3
- II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni 4
- III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany 4
  - 1. Podstawa przeprowadzenia badania 4
  - 2. Dane identyfikujące podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i biegłego rewidenta 4
  - 3. Okres przeprowadzenia badania 4
  - 4. Deklaracje niezależności 5
  - 5. Oświadczenie jednostki i dostępność danych 5

B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA 6
- I. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni 6
  - 1. Tabela – dane porównawcze bilansu za lata 2015-2014-2013 6
  - 2. Tabela – dane porównawcze rachunku zysków i strat za lata 2015-2014-2013 8
  - 3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych 9
  - 4. Ocena kontynuacji działalności 11

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA 11
- I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości 12
- II. Charakterystyka aktywów 14
  - 1. Wartości niematerialne i prawne 14
  - 2. Rzeczowe aktywa trwałe 14
  - 3. Należności długoterminowe 15
  - 4. Aktywa obrotowe 16
- III. Charakterystyka składników pasywów 18
  - 1. Kapitały własne 18
  - 2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 18
- IV. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2015-31.12.2015r. 21
  - 1. Przychody netto ze sprzedaży 21
  - 2. Koszty działalności operacyjnej 21
  - 3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne 22
  - 4. Przychody finansowe 22
  - 5. Koszty finansowe 23
  - 6. Zysk brutto z działalności gospodarczej 23
  - 7. Przekształcenie wyniku brutto w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i ustalenie wyniku finansowego netto 23

D. USTALENIA KOŃCOWE 25
  - 1. Informacje dodatkowe 25
  - 2. Sprawozdanie z działalności 25
  - 3. Pozostałe informacje 26

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Informacje identyfikujące firmę

1. Nazwa i siedziba:

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

80–809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A.

2. Przedmiot działalności :

Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

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

a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
b) zarządzanie nieruchomościami 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.

3. Podstawa prawna prowadzonej działalności:

3.1. Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 1996 roku - Repertorium A nr 5876/996.- zmienionej w dniu dniu 15 marca 2010 roku - Repertorium A nr 1339/2010.

Czasokres działalności Spółki jest nieoznaczony.

3.2. Ponadto Spółka posiada dokumenty legalizujące jej działalność:

- pierwszy wpis do Rejestru Handlowego pod numerem RHB 12030 z dnia 24 kwietnia 1997 r. w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w Gdańsku, dnia 28 maja 2001 r. - wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000014661,
- aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000014661 z dnia 10.12.2015r. z Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- numer identyfikacji podatkowej NIP 584-20-54-884 nadany w dniu 9 maja 1997 r. przez Drugi Urząd Skarbowy w Gdańsku ,

- numer identyfikacyjny Regon 191330479 nadany w dniu 23 sierpnia 2013 r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

4. **Organami Spółki są:**
   a) Zgromadzenie Wspólników
   b) Rada Nadzorcza w 3-osobowym składzie:

Przewodnicząca RN	Pani Jankowska Danuta	od dnia	08.06.2005 r.
Wiceprzewodniczący RN	Pan Dimitris Skuras	od dnia	08.06.2005 r.
Sekretarz RN	Pan Dudziuk Roland	od dnia	08.09.2010 r.

   c) Zarząd prowadzący sprawy Spółki, powołany przez Radę Nadzorczą na wspólną trzyletnią kadencję w składzie;

Prezes Zarządu	- Pan Włodzimierz Pietrzak	od dnia	08.09.2008 r.
Członek Zarządu	- Pan Wojciech Szymański	od dnia	08.09.2008 r.

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

6. **Kapitał własny Spółki** kształtuje się następująco:
   Kapitał podstawowy wynosi 142.155 tys. zł i dzieli się na 284.310 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,
   - zgodna jest z wpisem do księgi udziałów prowadzonej według wymagań art. 188 KSH,
   - w całości została wniesiona zgodnie z art. 167 §1 pkt. 2 KSH gotówką w kwocie 103.445,5 tys. zł i aportem rzeczowym o wartości 38.709,5 tys. zł,
   - odpowiada wysokości określonej w art. 624 § 1 KSH.

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 2 Spółka zatrudniała w badanym roku obrotowym 43 osoby, a średnie zatrudnienie wynosiło 36,15 etaty.

II. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zamykające się sumą aktywów i pasywów 270.461.642,64 zł było zbadane przez podmiot autorski "POL-TAX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Generała Tadeusza Bora Komorowskiego 56C lok.91, nr rej. 2695.
   Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w dniu 18 czerwca 2015r. uchwałą nr 2/XVIII/2015 .
   Uchwałą nr 3/XVIII/2015 zysk za rok 2014 w wysokości 1.277.331,63 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy.
2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało:
   - w dniu 23.06.2015 r. złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym Gdańsk - Północ VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości,
   - w dniu 23.06.2015r. 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.

III. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany.

1. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/XI/2015 z dnia 16.11.2015 r., do nieobowiązkowego w świetle art.64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy- zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor, wybrany został podmiot autorski Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych z siedzibą w 80-438 Gdańsk, ul. Aldony 17 wpisany pod numerem 519 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
   Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2015 została zawarta w dniu 16.11.2015r.
2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła Barbara Turzyńska - biegły rewident – nr ewid.7630 - w siedzibie Spółki w okresie od 07 marca do dnia 18 marca 2016r.
3. Zarówno podmiot autorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Barbara Turzyńska, oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych

rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015.,poz.1011)

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 31.12.2015 r. z sumą aktywów i pasywów 277.119.846,18 zł
   c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2015r do 31.12.2015r. wykazującego zysk netto 2.957.117,82 zł
   d) dodatkowych informacji i objaśnień

   oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki.
5. Zgodnie z art.67 ustawy o rachunkowości Spółka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
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) 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 Spółkę, 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.

		2015		2014		2013		Zmiana stanu			
L.p.	Wyszczególnienie	bieżący rok		ubiegły rok		zaprzeszły rok		2015/2014		2015/ 2013	
		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**	**245.677**	**88,65**	**239.172**	**88,43**	**228.044**	**87,63**	**6.505**	**2,72**	**17.633**	**7,73**
	Wartości niematerialne i prawne	-		-		-		-		-	
	Środki trwałe	242.344	87,45	236.556	87,46	224.096	86,11	5.788	2,45	18.248	8,14
	Środki trwałe w budowie	2.158	0,78	872	0,32	1.632	0,63	1.286	147,48	526	32,23
	Należności długoterminowe	1.052	0,38	1.119	0,42	1.186	0,46	-67	-5,99	-134	-11,30
	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123	0,04	625	0,23	1.130	0,43	-502	-803,2	-1.007	-891,1
B.	**Aktywa obrotowe**	31.443	11,35	**31.290**	**11,57**	**32.191**	**12,37**	**153**	0,49	**-748**	**-2,32**
	Zapasy	**52**	**0,02**	37	0,01	36	0,01	15	40,54	16	44,44
	Należności krótkoterminowe	503	0,18	476	0,18	488	0,19	27	5,67	15	3,07
	Inwestycje krótkoterminowe	30.836	11,13	30.753	11,37	31.660	1,17	83	0,27	-824	-,2,60
	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	52	0,02	24	0,01	7	-	28	116,66	45	642,7
Suma aktywów		**277.120**	100,00	**270.462**	**100,00**	**260.235**	**100,00**	**6.658**	**2,46**	**16.885**	**6,49**
	PASYWA										
A	**Kapitał własny**	159.196	57,45	150.127	55,51	141.335	54,31	9.069	6,04	17.861	12,64
	Kapitał podstawowy	142.155	51,30	136.043	50,30	128.528	49,39	6.112	4,49	13.627	10,60
	Kapitał zapasowy	14.084	5,08	12.807	4,74	12.385	4,76	1.277	9,97	1.699	13,72
	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zysk netto za rok bieżący	2.957	1,07	1.277	0,47	422	0,16	1.680	131,56	2.535	700,71
	Zysk(strata z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	117.924	42,55	120.335	44,49	118.900	45,69	-2.411	2,00	-976	-0,82
	Rezerwy na zobowiązania	280	0,10	779	0,29	150	0,06	-499	-640,6	130	86,66
	Zobowiązania długoterminowe	101.907	36,77	105.284	38,93	104.466	40,14	-3.377	-3,21	-2.559	-2,45
	Zobowiązania krótkoterminowe	5.234	1,89	3.682	1,36	3.608	1,39	1.552	42,15	1.626	45,07
	Rozliczenia międzyokresowe	10.503	3,79	10.590	3,91	10.676	4,10	-87	-0,82	-173	-1,62
Pasywa razem		**277.120**	**100,00**	**270.462**	**100,00**	**260.235**	**100,00**	**6.658**	**2,46**	**16.885**	**6,49**

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

a) aktywa trwałe stanowią 88,65 % całego majątku Spółki i są to środki trwałe (87,45%), środki trwałe w budowie (0,78%) należności długoterminowe (0,38%) oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (0,04%). W przedziale 3 lat (2013-2015) bilansowa wartość aktywów trwałych wzrosła o 17.633 tys. zł. Jest to rezultat zwiększenia nakładów na środki trwałe w budowie oraz zmniejszenia z tytułu postępującego się starzenia środków trwałych. Aktualna, narastająca wartość umorzenia tychże środków trwałych wynosi 8,27% wartości początkowej,

b) wzrost wartości majątku obrotowego o 153 tys. zł w porównaniu do roku ubiegłego (i spadek o 748 tys. zł do roku 2013). W tym obszarze odnotowano wzrost zapasów o 15 tys. zł, należności krótkoterminowych o 27 tys. zł., rozliczeń międzyokresowych o 28 tys. zł oraz zasobów gotówki o 83 tys. zł,

d) stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2015r wynosił 30.836 tys. zł i był większy o 83 tys. zł aniżeli w roku 2014 lecz mniejszy o 824 tys. zł. niż w roku 2013. Jest to efekt zmian w kapitale własnym z tytułu wpływów z podwyższenia udziałów w formie pieniężnej oraz zaangażowania środków własnych w finansowanie realizowanych środków trwałych w budowie,

e) wzrost kwoty kapitałów własnych, który w przedziale 3 lat wyniósł 17.861 tys. zł. (12,64%). Jest on wynikiem wniesienia w latach 2013-2015 udziałów pieniężnych oraz wypracowania zysku bilansowego. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku spółki na dzień 31.12.2015 r. wynosi 57,45%,

f) spadek rezerw na zobowiązania o 499 tys. zł. oraz zobowiązań długoterminowych o 3.377 tys. zł (3,21%) w stosunku do roku 2014 oraz 2.559 tys. zł (2,45%) w stosunku do roku 2013. Zmiany te zostały spowodowane głównie z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wykorzystanego na zrealizowane inwestycje mieszkaniowe .

Udział zobowiązań długoterminowych finansujących aktywa trwałe Spółki (kredyty bankowe i partycypacje) na przestrzeni ostatnich 3 lat kształtuje się na poziomie ok. 40%.

g) zobowiązania krótkoterminowe stanowią nieznaczny udział w finansowaniu aktywów tj. nie przekraczają udziału 1,89% w całym analizowanym okresie. Ich wartość w porównaniu z rokiem 2014 wzrosła o 1.552 tys. zł, tj. o 42,15% głównie z uwagi na wzrost kwoty kredytu bankowego do spłaty w 2016r.

h) spadek w kwocie 87 tys. zł. rozliczeń międzyokresowych, obejmujących bezzwrotne partycypacje i umorzenia kredytów wykorzystanych na sfinansowanie inwestycji, spowodowany odpisem do wysokości amortyzacji na pozostałe przychody operacyjne .

2. Rachunek zysków i strat w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota tys.zł	% udziału	kwota 2015/2014 tys.zł	%	kwota 2015/2013 tys.zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	**Działalność operacyjna**										
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi	14.241	88,84	13.463	90,48	12.909	90,44	778	5,78	1.332	10,32
	2. Koszty działalności operacyjnej	10.139	79,37	9.275	70,19	9.051	66,46	864	9,32	1.088	12,02
B	**Zysk ze sprzedaży**	**4.102**	**25,59**	**4.188**	**28,15**	**3.858**	**27,03**	**-86**	**-2,05**	**244**	**6,32**
C	**Pozostała działalność operacyjna**										
	1. Pozostałe przychody operacyjne	1.057	6,59	462	3,11	383	2,68	595	128,8	674	175,98
	2. Pozostałe koszty operacyjne	411	3,22	912	6,90	933	6,85	-501	-54,93	-522	-55,95
D	**Zysk z działalności operacyjnej (B+C1-C2)**	**4.748**	**29,62**	**3.738**	**25,12**	**3.308**	**23,18**	**1.010**	**27,02**	**1.440**	**43,53**
E	**Przychody i koszty finansowe**										
	1. Przychody finansowe	733	4,57	954	6,41	982	6,88	-221	-23,17	-249	-25,36
	2. Koszty finansowe	2.225	17,41	3.028	22,91	3.634	26,69	-803	-26,52	-1.409	-38,77
F	**Zysk z działalności gospodarczej (D+E1-E2)**	**3.256**	**20,31**	**1.664**	**11,18**	**656**	**4,60**	**1.592**	**95,67**	**2.600**	**396,3**
G	Zysk brutto	3.256	20,31	1.664	11,18	656	4,60	1.592	95,67	2.600	396,3
H	Podatek dochodowy	299	1,86	387	2,60	234	1,64	-88	-22,74	65	27,77
I	Odroczony podatek dochodowy	-		-	-	-	-	-	-	-	-
J	Zysk netto (G -H)	2.957	18,45	1.277	8,58	422	2,96	1.680	131,6	2.535	600,71
	Przychody ogółem	16.031	100,00	14.879	100,00	14.274	100,00	1.152	7,74	1.757	12,31
	Koszty ogółem	12.775	100,00	13.215	100,00	13.618	100,00	-440	-3,33	-843	-6,19

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym zysku netto w kwocie 2.957 tys. zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi ;

- przychodów ogółem - rentowność netto - 18,45 %
- zaangażowanego kapitału własnego - rentowność kapitału własnego - 1,86 %
- sumy aktywów ogółem - rentowność majątku - 1,07 %.

Zysk ze sprzedaży powiększył wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 646 tys. zł, który jest między innymi rezultatem rozwiązanych rezerw na przewidywane zobowiązania i odpisów aktualizujących należności. W segmencie działalności finansowej spółka poniosła stratę w wysokości 1.492 tys. zł głównie z tytułu zapłaconych odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się zysku brutto na poziomie 3.256 tys. zł, wyższego od ubiegłorocznego o 1.592 tys. zł szczególnie ze względu na;

- zmniejszenie odsetek do spłaty - 699 tys. zł
- wzrost pozostałych przychodów operacyjnych - 595 tys. zł
- zmniejszenie pozostałych kosztów operacyjnych - 501 tys. zł

Podatek dochodowy w kwocie 299 tys. zł pomniejszył zysk brutto na działalności gospodarczej Spółki i ukształtował zysk netto w kwocie 2.957 tys. zł. Uzyskany zysk netto plus amortyzacja, tj. nadwyżka finansowa spółki (płynna gotówka) 5.191 tys. zł, zapewniły zdolność kredytową Spółki, co potwierdza wskaźnik zdolności kredytowej (płynna gotówka/ kredyt do spłaty), który ukształtował się na poziomie 1,61. Spłata kredytu w 2015r wyniosła kwotę 3.226 tys. zł.

Zdolność i wiarygodność kredytowa zysk netto + amortyzacja / kredyt do spłaty	powyżej 1,0	zł/zł	1,61
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) **wynik finansowy netto + amortyzacja**	-	tys. zł.	5.191

3. Wykaz podstawowych wskaźników finansowych

Nazwa wskaźnika i jego wzór			Rok obrotowy		
			2015	2014	2013
Wstępna analiza bilansu					
Złota reguła bilansowania I kapitały własne x 100 / aktywa trwałe	100-150	procent	64,80	62,77	61,98
Złota reguła bilansowania II kapitały obce x 100 / suma pasywów	40-80	procent	42,55	44,49	45,69
Złota reguła bilansowania III kapitały własne+kredyty+partycypacje+um.kred.x100 / aktywa trwałe	100	procent	108,61	108,61	109,75
Złota reguła finansowania kapitały własne x 100 / kapitał obcy	powyżej 100	procent	135,00	124,76	118,87
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys .zł	159.196	150.127	141.335

Wskaźniki rentowności					
Rentowność majątku (ROA) wynik finansowy netto x 100 aktywa ogółem	5-8	procent	**1,07**	**0,47**	**0,16**
Rentowność netto wynik finansowy netto x 100 przychody ogółem	3-8	procent	**18,45**	**8,58**	**2,96**
Rentowność kapitału własnego (ROE) wynik finansowy netto x 100 kapitały własne	15-25	procent	1,86	0,85	**0,30**

Wskaźniki płynności finansowej					
Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	**6,01**	**8,50**	**8,92**
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - nalez.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc+12 mc	1,0	krotność	**5,99**	**8,48**	**8,91**
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	**5,89**	**8,35**	**8,77**

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 porównywalna z lp 18	w dniach	**9 dni**	**10 dni**
Stopień spłaty zobowiązań średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	**23 dni**	**21 dni**

Wstępna analiza bilansu wskazuje, że:

Wartość bilansowa Spółki w stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 2,46 % w wyniku zwiększenia aktywów trwałych o 2,72% oraz środków obrotowych o 0,49%.

Udział kapitału stałego w finansowaniu aktywów trwałych utrzymuje się przez 3-letni okres porównawczy na poziomie powyżej 100% co wskazuje na zapewnienie zdolności finansowej Spółki. Złota reguła bilansowania została zachowana.

Wskaźniki rentowności w porównaniu do ubiegłego okresu uległy zwiększeniu ponieważ wzrost przychodów przewyższył wzrost kosztów lecz rentowność majątku i kapitału, z uwagi na specyfikę działalności, nadal utrzymuje się poniżej zalecanych poziomów.

Wskaźniki płynności finansowej w dalszym ciągu utrzymują się znacznie powyżej wskaźników pożądanych (1-2). Na tak wysoki wskaźnik płynności finansowej ma wpływ stan kaucji mieszkaniowych zabezpieczających należności z tytułu najmu (8.065 tys. zł) stanowiący

zobowiązania długoterminowe. Zgodnie z warunkami kredytowymi, środki pieniężne z wpłaconych kaucji muszą być gromadzone na rachunku bankowym i mogą być wydatkowane wyłącznie na: remonty mieszkań, zwrot kaucji najemcom, utrzymywanie kapitału podstawowego z przeznaczeniem na finansowanie zadań inwestycyjnych. Uwzględniając specyfikę Spółki, należy przyjąć, że wskaźniki płynności finansowej utrzymują się w granicach wskaźników pożądanych.

Wskaźniki rotacji w stosunku do roku ubiegłego uległy zmianie. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 10 dni w 2014r. do 9 dni w 2015r.,a zobowiązaniami wydłużył się o z 21 dni w roku 2014 do 23 dni w 2015r. dni. Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

4. Zdolność Spółki 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, Spółka posiada odpowiednią płynność bieżącą i zdolność oraz wiarogodność kredytową.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdza się, że aktualna sytuacja spółki nie upoważnia do eksponowania poważnego zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnotować należy przy tym fakt, że spółka poinformowała we "Wprowadzeniu do informacji dodatkowej" o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Księgowość Spółki funkcjonuje na podstawie opracowania pt. „Zasady Polityki Rachunkowości", zatwierdzonego przez kierownika Spółki z mocą obowiązującą od 01.01.2009 r. wraz z aneksem obowiązującym z dniem 01.01.2010r.

   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 spółki.

2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że Spółka 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 dokonywana jest w siedzibie Spółki.

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 Spółki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

Wyniki przeprowadzonego dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego, wyrywkowego 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 poprawny.

4. 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 31.12.2015 r.
   - środki trwałe gr.001,004-008 na dzień 31.12.2015r.
   - materiały na dzień 31.12.2015r.

b) w drodze potwierdzenia sald:
   - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.11.2015 r.,
   - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2015 r.,

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2015 r.
   - wartości niematerialne i prawne,
   - środki trwałe w budowie,
   - pozostałe aktywa i pasywa

Biegły w czasie badania przeprowadził inwentaryzację stanu gotówki w kasie oraz uczestniczył w obserwacji spisu z natury środków trwałych.

Inwentaryzacje aktywów i pasywów, przeprowadzone w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości, uznaje się za poprawnie rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych.

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 nabyte prawa majątkowe przeznaczone dla statutowej działalności, (oprogramowania użytkowe jak i operacyjne),
- inwentaryzacja wartości niematerialnych i prawnych została przeprowadzona w formie protokółu weryfikacji

Dotychczasowe umorzenie stanowi kwotę 116.645,21 zł

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe **244.502.307,05 zł**

stanowią 88,23 % bilansowej sumy aktywów.

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

Lp.	Rzeczowe aktywa trwałe	Stan bilansowy na 01.01.2015 r.	Zmiany w badanym okresie		Umorzenie		Stan bilansowy na 31.12.2015 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	Środki trwałe	236.556	8.105	324	2.234	241	242.344
a)	Grunty	35.452	-	-	1	-	35.451
b)	Budynki i budowle	200.383	7.716	83	2.087	1	205.930
c)	Urządz. techniczne i maszyny	612	367	222	98	221	880
d)	Środki transportu	86	-	-	20	-	66
e)	Inne środki trwałe	23	22	19	28	19	17
2.	Środki trwałe w budowie	872	9.002	7.716	-	-	2.158
	Wartość bilansowa	237.428	17.107	8.040	2.234	241	244.502

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

a) wartość bilansowa środków trwałych oraz środków trwałych w budowie potwierdzona została spisem z natury oraz protokołami weryfikacji. Różnice inwetaryzacyjne 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 3.500.-zł,
- budynki mieszkalne wg stawki 0,825 % wg planu amortyzacji,
- budowle związane z lokalami mieszkalnymi wg stawki 2,25%
- pozostałe środki trwałe metodą liniową za pomocą stawek podatkowych

Metod amortyzacji w badanym okresie nie zmieniano, natomiast zmianie uległy stawki amortyzacji na budynki mieszkalne wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z 0,80% w roku ubiegłym do 0,825%.

e) dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych podlegających umorzeniu wynosi 8,27%. 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 181.771.931zł., co stanowi 75,01 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.

Amortyzacja środków trwałych za rok badany wynosi 2.234.488,27 zł w tym niestanowiąca podatkowych kosztów uzyskania kwota 1.717,92 zł.

1.3. Należności długoterminowe 1.052.122,34 zł

stanowią 0,38 % bilansowej sumy aktywów i dotyczą należności za sprzedane środki trwałe. Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z umownym terminem spłaty
- w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- przyszłego wpływu korzyści ekonomicznych,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, zgodnie z warunkami umowy.

1.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **122.888,38 zł**

stanowią 0,04% aktywów ogółem i dotyczą skapitalizowanych odsetek zwiększających kredyt bankowy do spłaty długoterminowej. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości.

2. Aktywa obrotowe **31.442.528,41 zł**

stanowią 11,35 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

2.1. Zapasy (0,02% sumy bilansowej) **51.845,92 zł**

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

2.2. Należności krótkoterminowe **502.374,02 zł**

stanowią 0,18 % aktywów i dotyczą należności od pozostałych jednostek.

Należności wycenione zostały w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (art.28.1.7 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący dokonano w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych na zaległości w opłatach na lokale mieszkalne powyżej trzech miesięcy.

W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności z tytułu najmu potwierdzone w 57,01%. Działania windykacyjne prowadzono były zgodnie z instrukcją windykacyjną określającą zasady i tryb postępowania w stosunku do osób zajmujących lokale , a zalegających z zapłatą czynszu.

Na należnościach z tytułu najmu lokali mieszkalnych Bank ustanowił cesję wierzytelności w łącznej kwocie 5.155.342.-zł zgodnie z umowami kredytowymi.

Strukturę czasową należności przedstawia tabela: (w zł)

Rozrachunki	w/g ksiąg rachunkowych	%	Odpisy aktualizacyjne	%	wartość bilansowa	%
1.z tytułu najmu	1.674.626,40	100,0	1.309.914,17	100,0	364.712,23	100,0
do 1 miesiąca	156.096,96	9,3	-	-	156.096,96	42,8
od 1 do 3 miesięcy	232.741,33	13,9	24.126,06	1,8	208.615,27	57,2
od 3 do 6 miesięcy	148.895,92	8,9	148.895,92	11,4	-	
o 6 do 12 miesięcy	89.869,19	5,4	89.869,19	6,9	-	
ponad 1 rok	1.047.023,00	62,5	1.047.023,00	79,9	-	
2.odsetki	5.656,31		-		5.656,31	
3.podatki	3.027,40		-		3.027,40	
4.inwestycyjne	151.238,48		151.238,48		-	
5.sprzedaży ST	114.318,96		-		114.318,96	
6.inne	50.378,95		35.719,83		14.659,12	
Razem	1.999.246,50		1.496.872,48		502.374,02	

2.3. Inwestycje krótkoterminowe

30.836.093,36 zł

stanowią 11,13% aktywów i obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:

- środki pieniężne w kasie 544,89 zł
- środki pieniężne na rachunkach bieżących 323.794,30 zł
- środki pieniężne na rachunku lokacyjnym i lokatach terminowych 30.506.084,40 zł
- środki pieniężne ZFŚS 5.669,77 zł

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

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **52.215,11 zł**

stanowią 0,02% sumy bilansowej i obejmują;

-koszty dotyczące roku 2016 9.787,71 zł

-naliczone odsetki od lokat terminowych do 31.12.2015r. 42.427,40 zł

Stan rozliczeń międzyokresowych potwierdza protokół weryfikacji.

2.5. Ogółem aktywa bilansu na 31.12.2015 r. wynoszą **277.119.846,18 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** **159.196.368,89 zł**

stanowią 57,45% pasywów, w tym mieszczą się:

1.1.1. **Kapitał podstawowy** (51,30% sumy bilansowej) **142.155.000,00 zł**

Kapitał zakładowy został zwiększony w roku obrotowym o 6.112 tys. zł z tytułu podwyższenia kapitału, którego rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 17.02.2015r. Według stanu na dzień 31.12.2015 r. wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym art.36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitał podstawowy objęty jest w całości przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi i aportem.

1.1.2.**Kapitał zapasowy** (5,08% sumy bilansowej) **14.084.251,07 zł**

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 1.277.331,63 zł. z podziału zysku za 2014 rok zgodnie z uchwałą *nr 3/XVII/2015*. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 czerwca 2015r.

1.1.3. **Zysk netto** (1,07% sumy bilansowej) **2.957.117,82 zł**

w księgach rachunkowych i jest rachunkowo zgodny z kwotą figurującą w rachunku zysków i strat za rok 2015.

2. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą** **117.923.477,29 zł**

a w tym:

2.1. Rezerwy na zobowiązania (0,10%sumy bilansowej) **280.151,74 zł**

- z tytułu przewidywanych do zapłaty zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych , kosztów sądowych i odsetek

2.2. Zobowiązania długoterminowe **101.906.851,19 zł**

stanowią 36,77 % pasywów i obejmują:

– kredyty bankowe do spłaty w okresie dłuższym niż rok od daty bilansu	87.492.152,31 zł
– kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali	8.064.860,48 zł
-partycypacje zwrotne	6.349.838,40 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.
– oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

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 **5.233.497,37 zł**

stanowią 1,89 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

– kredyty bankowe przewidywane do spłaty w 2016r.	3.283.672,21 zł
– zobowiązania z tytułu dostaw i usług	906.306,59 zł
– zaliczki otrzymane na dostawy(rozliczenie z tytułu mediów)	332.459,72 zł
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	124.652,13 zł
– inne	580.736,95 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 potwierdzeń sald,
- 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.

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

2.4.Fundusze specjalne **5.669,77zł**

Gospodarka środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpis na fundusz socjalny przekazany został terminowo na wyodrębniony rachunek bankowy.

2.5. Rozliczenia międzyokresowe **10.502.976,99 zł**

stanowią 3,79% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone rozliczenia z tytułu:

- partycypacji bezzwrotnych w kosztach budowy zgodnie z art. 41 ustawy o rachunkowości 6.773.026,61 zł
- umorzeń kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.729.950,38 zł

Odpis w/w rozliczeń międzyokresowych do pozostałych przychodów operacyjnych odbywa się zgodnie z zasadami polityki rachunkowości tj. wg udziału procentowego w sfinansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w stosunku do amortyzacji budynków.

2.6. Ogółem pasywa bilansu na 31.12.2015 r. wynoszą **277.119.846,18 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 01.01.2015 – 31.12.2015r.

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 wynoszą** **14.241.518,97 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)	12.681.751,87 zł
- czynsz najmu garaży	543.984,20 zł
– czynsz z najmu pomieszczeń użytkowych	695.477,33 zł
– przychody z placu budowy	320.305,57 zł

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

2. **Koszty działalności operacyjnej za rok 2015 wynoszą** **10.139.246,71 zł**

z tego przypada na:

– amortyzację	2.234.488,27 zł
– zużycie materiałów i energii	3.034.565,12 zł
– usługi obce	990.731,39 zł
– podatki i opłaty	1.136.804,03 zł
– wynagrodzenia	2.086.041,99 zł
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	498.412,74 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	158.203,17 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 2016 r. w sensie ich związku z bilansem na dzień 31.12.2015 r.

3.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1.056.740,85 zł**
	związane pośrednio z podstawową działalnością spółki obejmują:	
–	odpis partycypacji i umorzenia kredytu	86.474,52 zł
–	koszty sądowe i procesowe	39.431,10 zł
–	otrzymane kary umowne	1.788,55 zł
–	kaucje mieszkaniowe potrącone na remonty mieszkań	40.501,90 zł
–	rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	415.377,67 zł
–	rozwiązanie rezerw na zobowiązania	453.299,00 zł
–	pozostała sprzedaż	4.742,97 zł
–	otrzymane odszkodowania	4.930,60zł
–	pozostałe przychody	10.194,54 zł

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie do pozostałych przychodów operacyjnych.

4.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**410.894,26 zł**
	obejmują:	
-	koszty komornicze i sądowe	45.041,68 zł
–	koszty remontów do rozliczenia z kaucji mieszkaniowych	38.915,64 zł
–	strata ze zbycia aktywów trwałych	10.685,79 zł
–	odpisy aktualizujące należności	274.635,24 zł
–	podatek od nieruchomości i rolny pod inwestycje	41.061,00 zł
–	pozostałe koszty	554,91 zł

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

5.	**Przychody finansowe**	**733.828,89 zł**
	obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez Spółkę z operacji finansowych roku 2015 w tym:	
–	zapłacone odsetki przez najemców	52.638,89 zł

–	naliczone odsetki najemcom	2.438,78 zł
–	rozwiązanie rezerwy na zobowiązania z tytułu odsetek	45.350,40 zł
–	uzyskane odsetki od rachunków i lokat bankowych	550.928,42 zł
–	odsetki naliczone od lokat na dzień 31.12.2015 r.	42.427,40 zł
–	odsetki od wykonawców robót budowlanych	40.045,00 zł
6.	**Koszty finansowe**	**2.225.391,92 zł**
	Obejmują: odsetki od kredytów bankowych	2.166.209,05 zł
	odsetki budżetowe	3.822,00 zł
	odsetki ustawowe	55. 360,87 zł
7.	**Zysk brutto z działalności gospodarczej**	**3.256.555,82 zł**

ustalony w rachunku zysków i strat na podstawie przychodów i kosztów omówionych w dz. IV pkt.1-6. Rachunek zysków i strat za rok 2015 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 w trybie art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	2	3
1.	Przychody z najmu lokali mieszkalnych	12.681.751,87
2.	Przychody z najmu garaży użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych	449.936,83
3.	Odsetki za nieterminową zapłatę czynszu	52.638,89
4.	Odpis aktualizujący należności lok. mieszk. i garaży - rozliczone	248.837,26
I	**Przychody GZM ogółem**	**13.433.164,85**
1.	Koszty bezpośrednie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	8.251.875,40
2.	Koszty ogólnego zarządu przypadające na GZM	1.634.131,48

3.	Odsetki zapłacone od kredytów dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2.166.209,05
4.	Odpisy aktualizujące należności lok. mieszk. i garaży	265.042,00
II	**Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi**	**12.317.257,93**
III	**Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi**	**1.115.906,92**

8.2. Ustalenie przychodów podatkowych:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota zł
I	Przychody ogółem wg rachunku zysków i strat	16.032.088,71
	1. Zmniejszenie przychodów	538.694,40
	-rozwiązanie rezerw na zobowiązania	498.649,40
	-przychody z tytułu odsetek od wykonawców robót budowlanych - należne	40.045,00
II	Przychody podatkowe	15.493.394,31

8.3. Ustalenie kosztów podatkowych:

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Kwota zł.**
I	Koszty ogółem wg rachunku zysków i strat	12.775.532,89
	1. Zmniejszenie kosztów - art.16 ust.1	60.511,06
	-odsetki budżetowe (pkt.21)	3.822,00
	-wpłaty PFRON(pkt.36)	49.026,00
	-koszty NKUP	7.663,06
II	Koszty podatkowe	12.715.021,83

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

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Kwota zł.**
I	Przychody podatkowe	15.493.394,31
II	Koszty podatkowe	12.715.021,83
III	Dochód	2.778.372,48

IV	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1pkt.44)	1.115.906,92
V	Dochód zwolniony (odpis do wysokości amortyzacji) (art.17 ust.1pkt.21)	86.474,52
VI	Podstawa opodatkowania	1.575.991,04
VI	Kwota podatku wg stawki 19 %	299.438,00
VII	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	299.438,00
VIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	3.256.555,82
IX	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	299.438,00
X	Wynik finansowy netto (zysk)	2.957.117,82

W rachunku zysków i strat Spółka wykazała zysk netto za rok 2015 w wysokości 2.957.117,82 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 31.12.2015 r. oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01.2015 do 31.12.2015 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 2015

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 2016.

4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 18.03.2016r.

5. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 26 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta. Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident

Barbara Turzyńska
nr rej.7630

Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o.
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Nr 519
reprezentowany przez:

Prezes Zarządu

Danuta Chmielewska
Biegły rewident nr rej.457

Gdańsk, dnia 18 marca 2016r.