Al. Pokoju 84
31-564 Kraków
tel./fax: (012) 425 80 53
tel.: (012) 425 91 47
auxilium@auxilium.com.pl
www.auxilium.com.pl

OPINIA I RAPORT

Z BADANIA

SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres

01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Wilanowska 2 A
80-809 Gdańsk

dla

Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej i Zarządu Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

AUXILIUM AUDYT Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa
podmiot z Grupy Kapitałowej **ECA AUXILIUM**
NR KRS 0000321651
NIP 6751424353
REGON 121082783

„A U X I L I U M AUDYT"

Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa

KRAKÓW, Al. Pokoju 84

ZLECENIODAWCA

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Wilanowska 2 A
80-809 Gdańsk

OPRACOWANIE

Raport i Opinia
z badania sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

WYKONAWCY

Kluczowy Biegły Rewident
Zdzisław Kaźmierczak
Nr ewid. 1607

DATA

21.03.2012 r.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ FIRMOWA:

AUXILIUM AUDYT
Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa
Kraków, Al. Pokoju 84
Koncesja Krajowej Izby
Biegłych Rewidentów
Nr 3436

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej i Zarządu Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w 80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A, na które składa się:

1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2011r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 256 074 379,60 zł;
3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. wykazujący zysk netto w wysokości 694 372,54 zł;
4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki 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 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości".

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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 2000 roku nr 94 poz. 1037

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2011 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.,

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/statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

Zdzisław Kaźmierczak

Nr w rejestrze 1607

W imieniu podmiotu Nr 3436 uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

KOMPLEMENTARIUSZ
BIEGŁY REWIDENT NR 816
Jadwiga Faron

.....

Kraków, dn. 21.03.2012 r.

AUXILIUM AUDYT
Barbara Szmurło, Jadwiga Faron
Spółka Komandytowa
31-564 Kraków, Al. Pokoju 84
REGON 121082783, NIP 6751424353

Raport

z badania sprawozdania finansowego

jednostki Gdańskie Towarzystwo Budownictwa

Społecznego Sp. z o.o.

z siedzibą w Gdańsku, ul. Wilanowska 2A

za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011

A. Część ogólna

1. Jednostka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 1996 r. Repertorium nr A 5876/1996 oraz aneksu z dnia 15 marca 2010 r. Rep. A 1339/2010. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

   a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000014661 z dnia 01.09.2011 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Gdańsku.

   b) numer identyfikacji podatkowej NIP 584-20-54-884 nadany w dniu 09 maja 1997 r. przez Drugi Urząd Skarbowy w Gdańsku.

   c) numer identyfikacyjny Regon 191330479 nadany w dniu 28 kwietnia 1997 r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru 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. Poza wymienionym w punkcie 3 przedmiotem działalności określonym w uregulowaniach prawnych, jednostka nie prowadziła w roku sprawozdawczym działań pozaumownych:

5. Według stanu na dzień bilansowy nie występowały powiązania z innymi jednostkami (jednostką dominującą, znaczącego inwestora, jej jednostkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi oraz jednostkami znajdującymi się wraz z jednostką pod wspólną kontrolą, a także wspólnikami jednostki współzależnej – w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 uor).

5a. Stosownie do ustaleń z punktu 5 badana jednostka nie jest jednostką sprawującą kontrolę nad inną jednostką i nie ma obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej (art. 56, 57 i 58 uor).

6. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

   a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	Włodzimierz Pietrzak	od dnia	02.05.2007
Członek Zarządu	Wojciech Szymański	od dnia	16.04.1997

   W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

   b) Rada Nadzorcza o 3-letniej kalendarzowej kadencji określonej w umowie spółki (w spółkach

z o.o. zgodnie z art. 216 Ksh, w SA – art. 386 Ksh), pracowała w składzie:

Przewodniczący RN	Jankowska Danuta	od dnia	01.10.2003 r.
Wiceprzewodniczący RN	Skuras Dimitris	od dnia	01.10.2003 r.
Sekretarz RN	Dudziuk Roland	od dnia	08.09.2010 r.

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

7. Głównym księgowym jednostki jest Pani Barbara Zapadka od dnia 01.05.1997 r.

8. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał własny	**137 679 182,78**	**130 984 810,24**
Kapitał podstawowy	120 528 500,00	120 528 500,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały własne (wielkość ujemna)		
Kapitał zapasowy	10 456 310,24	9 931 702,96
Kapitał z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały rezerwowe	6 000 000,00	
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	694 372,54	524 607,28
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

Kapitał podstawowy 120 528 500,00 zł, dzieli się na 241 057 równych i niepodzielnych udziałów, każda o wartości nominalnej 500 zł. Wartość bilansowa 1 udziału wynosi 500 zł, czyli 100% do ceny nominalnej, przy czym udziały te posiadają:

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym w %	Udział w ogólnej liczbie głosów w %
Gmina Miasta Gdańsk	241 057	241 057	100	100
Razem	241 057	241 057	100	100

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

a) w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,

b) zgodnie z księgą udziałów (akcji) prowadzoną według wymagań art. 188 Ksh (w S.A. art. 341 Ksh),

c) jest opłacona gotówką w kwocie 81 819 000,00 zł i aportem w kwocie 38 709 500,00 zł, zgodnie z art. 167 § 1 pkt 2 Ksh (w S.A. art. 306 i 309 Ksh),

d) odpowiada wysokości określonej w art. 154 Ksh (w SA art. 308 Ksh),

9. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 i 4 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 34,83 osób, a w roku poprzednim osób 32,45 (po przeliczeniu na pełne etaty).

10. Uchwałą nr 1/XII/2011 Rady Nadzorczej z dnia 06.12.2011 r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski Auxilium Audyt Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa (dawniej Auxilium Audyt Krystyna Adamus, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa) z siedzibą w Krakowie wpisany pod numerem 3436 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

11. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 01/BSF/2011 z dnia 06.12.2011 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 10 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 12.03.2012 r do 21.03.2012 r. z przerwami.

12. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Zdzisław Kaźmierczak (nr rej. 1607) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

13. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, ul. Aldony 17 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń (objaśnień). Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 17 czerwca 2011 r.

    Zysk bilansowy uchwałą nr 3/XIV ZZW z dnia 17 czerwca 2011 r. przeznaczono na kapitał zapasowy.

14. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

    a) stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ – Wydział KRS VII Gospodarczy w dniu 29.06.2011 r.
    b) stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 29.06.2012 r.

    Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 05.03.2012 r. w sposób wyłączający możliwość dokonywanie zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

15. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

    a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
    b) bilansu na dzień 31.12.2011r., z sumą aktywów i pasywów 256 074 379,60 zł
    c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+) 694 372,54 zł
    d) dodatkowych informacji i objaśnień,

    oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

16. 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.

    Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

17. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

    a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
    b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
    c) niezaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

18. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

    a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
    b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
    c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
    d) stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy jednostki oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.

Wynik działalności gospodarczej, zmiany rachunku zysków i strat, bilansu oraz wskaźników finansowych charakteryzują tabele i wykresy podane niżej:

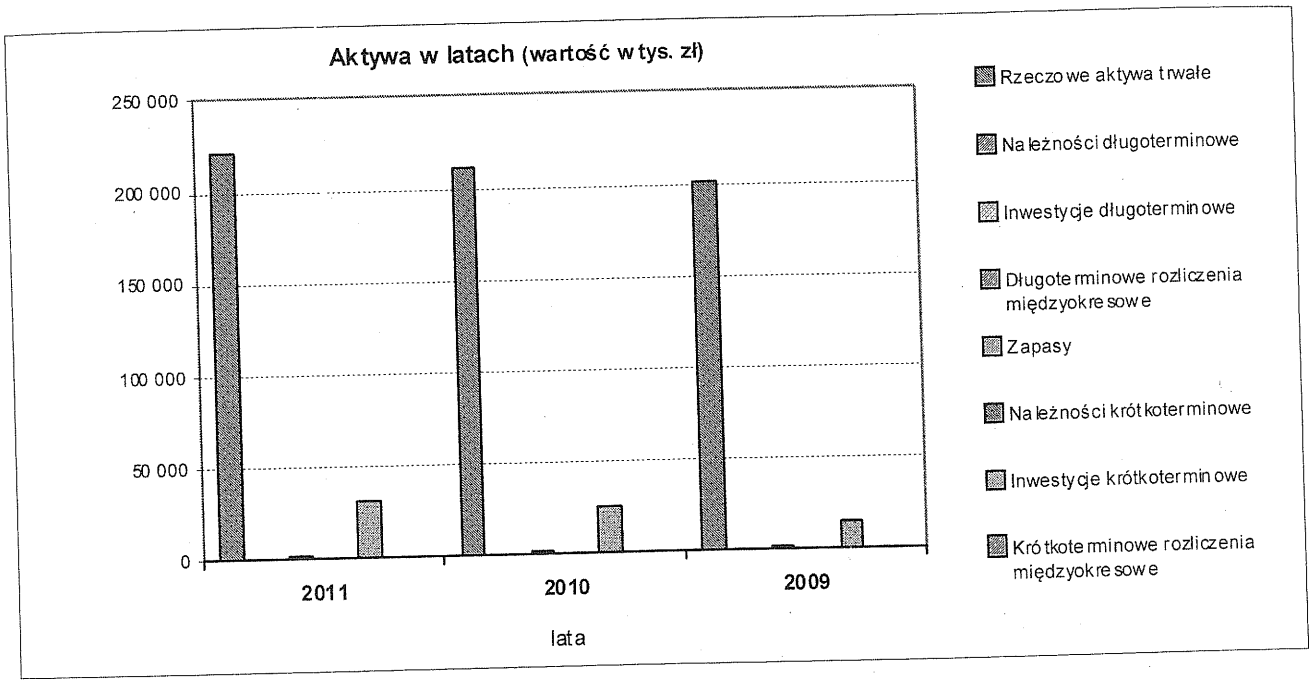
1. Bilans porównawczy

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010	2009		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010	%	2011/2009	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	223 873,1	87,4	214 291,2	89,1	204 807,5	92,7	9 581,9	104,5	19 065,6	109,3
I.	Wartości niematerialne i prawne			4,2	0,0	14,0	0,0	(4,2)		(14,0)	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	220 496,1	86,1	210 590,5	87,5	201 020,5	91,0	9 905,6	104,7	19 475,6	109,7
III.	Należności długoterminowe	1 198,7	0,5	1 260,4	0,5	1 142,2	0,5	(61,7)	95,1	56,5	104,9
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 178,3	0,9	2 436,1	1,0	2 630,8	1,2	(257,8)	89,4	(452,5)	82,8
B.	Aktywa obrotowe	32 201,3	12,6	26 247,7	10,9	16 067,7	7,3	5 953,6	122,7	16 133,6	200,4
I.	Zapasy	14,9	0,0	27,6	0,0	29,7	0,0	(12,8)	53,8	(14,8)	50,1

II.	**Należności krótkoterminowe**	405,3	0,2	367,1	0,2	618,0	0,3	38,2	110,4	(212,7)	65,6
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	31 775,5	12,4	25 847,1	10,7	15 415,8	7,0	5 928,4	122,9	16 359,7	206,1
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia m/o**	5,6	0,0	5,9	0,0	4,2	0,0	(0,4)	93,8	1,3	132,1
Aktywa razem		256 074,4	100,0	240 538,9	100,0	220 875,2	100,0	15 535,5	106,5	35 199,2	115,9

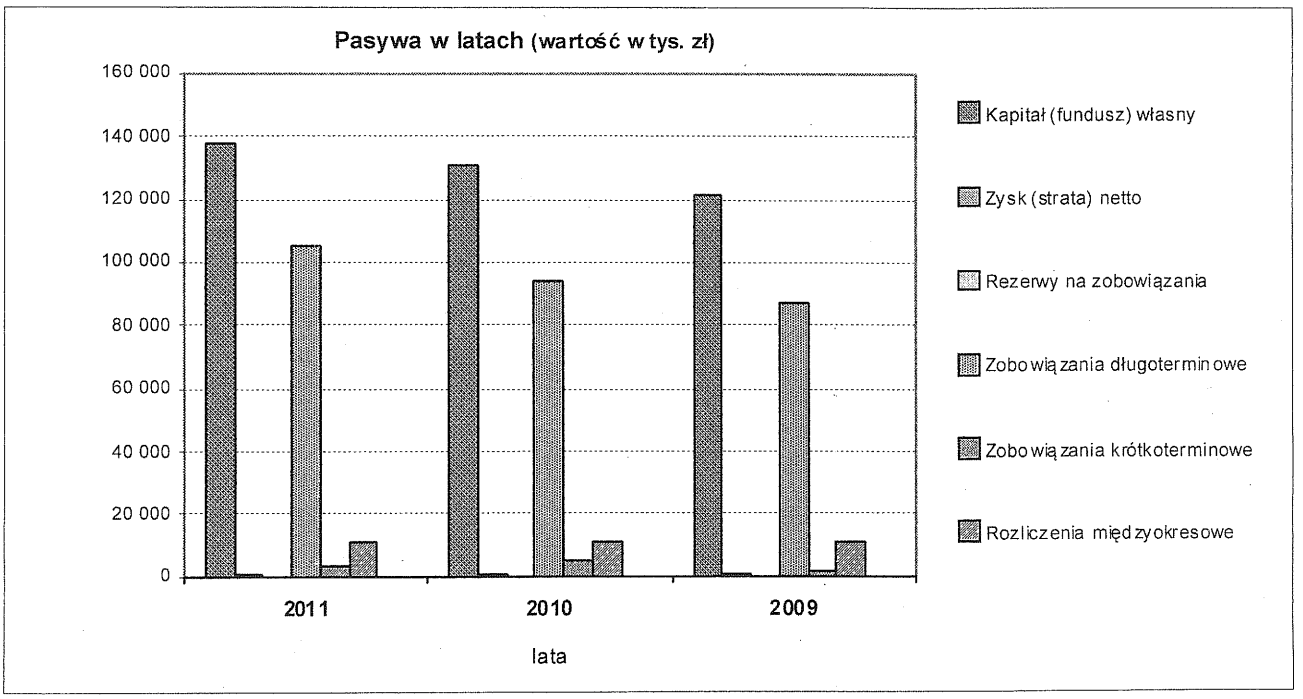
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



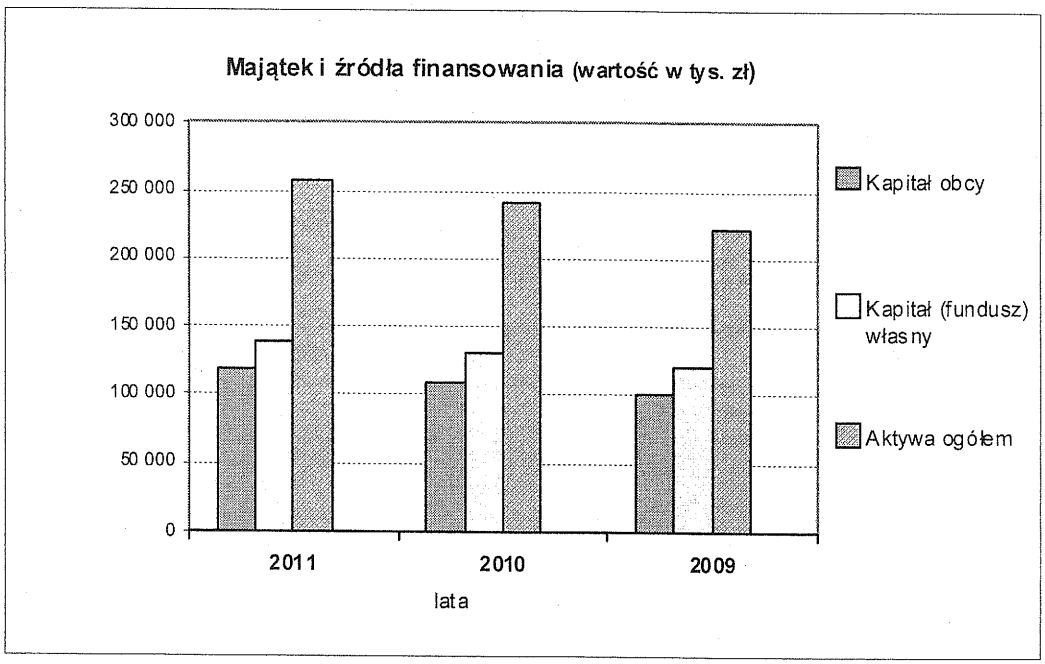
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010	%	2011/2009	%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	137 679,2	53,8	130 984,8	54,5	120 890,9	54,7	6 694,4	105,1	16 788,3	113,9
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	120 528,5	47,1	120 528,5	50,1	110 959,5	50,2		100,0	9 569,0	108,6
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	10 456,3	4,1	9 931,7	4,1	8 973,2	4,1	524,6	105,3	1 483,2	116,5
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	6 000,0	2,3					6 000,0		6 000,0	
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	694,4	0,3	524,6	0,2	958,2	0,4	169,8	132,4	(263,9)	72,5
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	118 395,2	46,2	109 554,1	45,5	99 984,3	45,3	8 841,1	108,1	18 410,9	118,4
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	104 688,2	40,9	94 191,4	39,2	87 182,4	39,5	10 496,8	111,1	17 505,8	120,1
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 858,1	1,1	4 427,4	1,8	1 780,1	0,8	(1 569,2)	64,6	1 078,1	160,6
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	10 848,9	4,2	10 935,3	4,5	11 021,8	5,0	(86,5)	99,2	(172,9)	98,4
Pasywa razem		256 074,4	100,0	240 538,9	100,0	220 875,2	100,0	15 535,5	106,5	35 199,2	115,9

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację jednostki istotnie wpływają następujące aspekty:

a) aktywa trwałe stanowią 87,4 % całego majątku Jednostki,

b) jednocześnie widoczny jest wzrost bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale 3 lat (2009 – 2011) czyni kwotę 19 475,6 tys. zł.
Jest on rezultatem zwiększenia nakładów inwestycyjnych na odnowienie majątku trwałego oraz postępującego starzenia się środków trwałych. Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 4,83% ich wartości początkowej.

c) w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 5 953,6 tys. zł (122,7 % do roku 2010), który obejmuje głównie stan inwestycji krótkoterminowych, przy czym:

d) wzrost ten jest rezultatem zwiększenia sprzedaży wyrobów i usług, wynoszącego w skali roku 2011, 108,7 %,

e) wystąpiło zwiększenie stanu środków pieniężnych na 31.12.2011 r. o 12 928,5 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,

f) w pasywach bilansu uwagę zwraca wzrost kwotowy w przedziale 3 lat kapitałów własnych o 16 788,3 tys. zł (113,9 %).
W związku z powyższym udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku Jednostki na dzień bilansowy wyniósł 53,8 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów.

g) odnotować należy przyrost zobowiązań długoterminowych o 10,5 tys. zł, głównie z tytułu zaciągniętych kredytów, co nie jest zjawiskiem korzystnym.

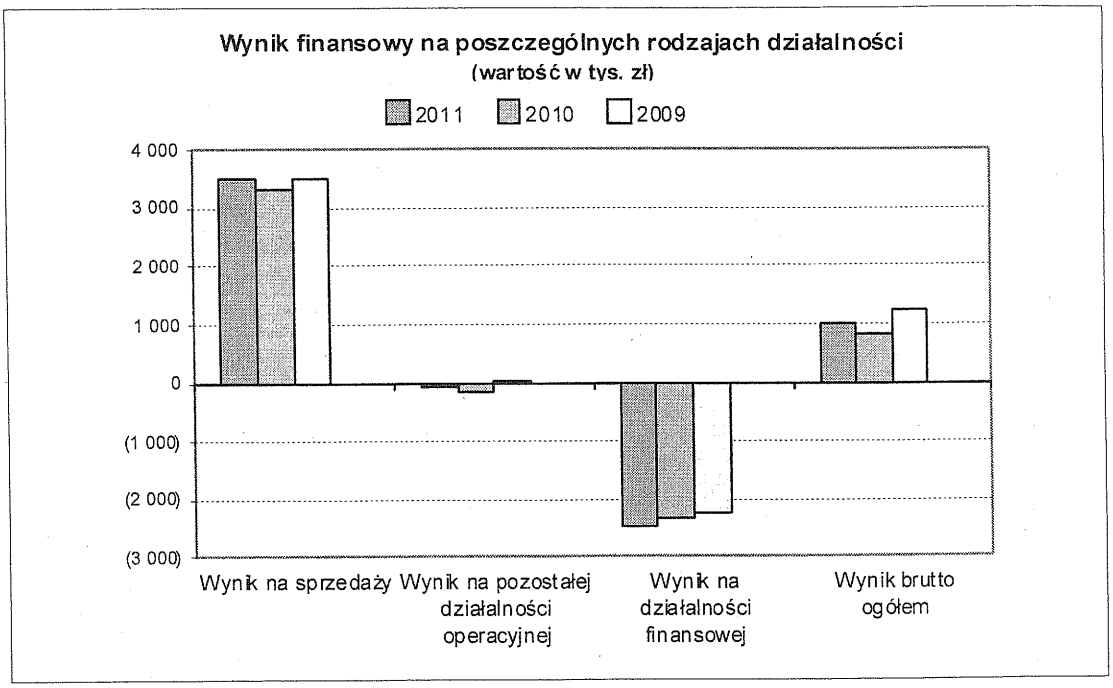
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2011 rok		2010 rok		2009 rok		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010	%	2011/2009	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Działalność podstawowa										
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 191,7	88,0	9 393,0	88,2	8 756,9	90,2	798,7	108,5	1 434,7	116
2.	Koszt własny sprzedaży	6 685,2	63,2	6 072,2	61,8	5 278,7	62,3	613,0	110,1	1 406,6	126,
3.	Wynik na sprzedaży	3 506,5		3 320,8		3 478,3		185,7	105,6	28,2	100,
B.	Pozostała działalność operacyjna										
1.	Pozostałe przychody operacyjne	267,5	2,3	355,6	3,3	147,2	1,5	(88,0)	75,2	120,3	181,
2.	Pozostałe koszty operacyjne	316,1	3,0	492,0	5,0	139,7	1,6	(175,9)	64,2	176,4	226,
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(48,6)		(136,4)		7,5		87,8	35,6	(56,1)	(646,
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	3 457,9		3 184,4		3 485,8		273,5	108,6	(27,9)	99,
D.	Działalność finansowa										
1.	Przychody finansowe	1 124,8	9,7	904,9	8,5	801,0	8,3	219,9	124,3	323,8	140,
2.	Koszty finansowe	3 580,2	33,8	3 257,8	33,2	3 050,2	36,0	322,4	109,9	530,0	117,
3.	Wynik na działalności finansowej	(2 455,4)		(2 352,9)		(2 249,2)		(102,5)	104,4	(206,2)	109,
E.	Zdarzenia nadzwyczajne										
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	1 002,5		831,5		1 236,6		171,0	120,6	(234,1)	81,1
1.	Podatek dochodowy	308,1		306,9		278,4		1,2	100,4	29,7	110,
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	308,1		306,9		278,4		1,2	100,4	29,7	110,
	Zysk (strata) netto (F-G)	694,4		524,6		958,2		169,8	132,4	(263,9)	72,5
	Przychody ogółem	11 584,0	100,0	10 653,5	100,0	9 705,2	100,0	930,5	108,7	1 878,8	119,4
	Koszty ogółem	10 581,5	100,0	9 822,0	100,0	8 468,6	100,0	759,5	107,7	2 113,0	125,0

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 694,4 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto czyni w stosunku do:

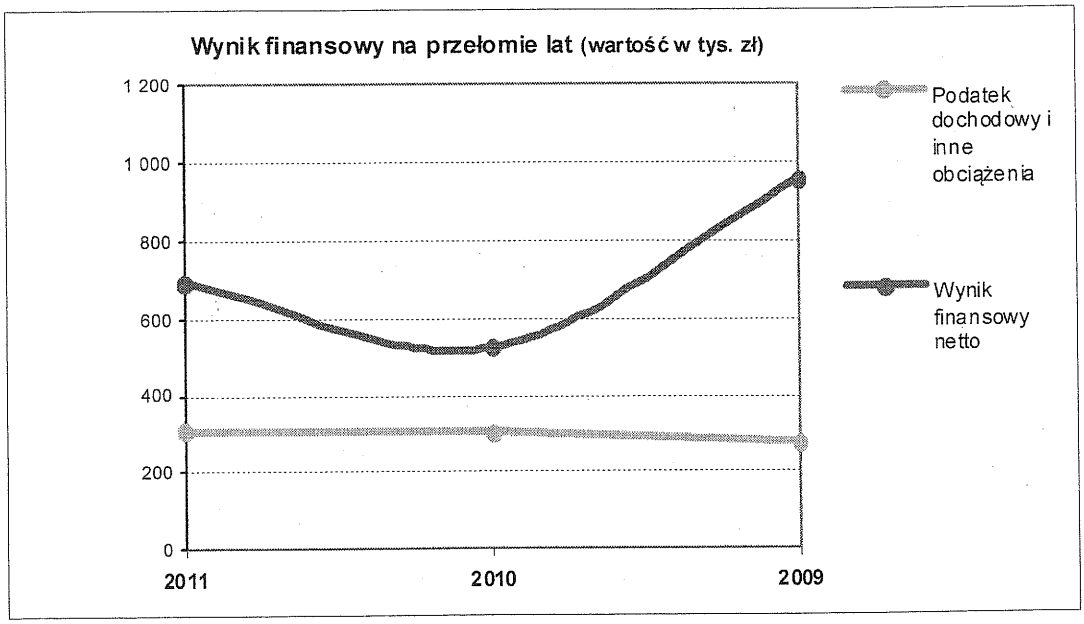
- sumy aktywów ogółem 0,27 %
- przychodów ogółem 5,99 % (rentowność netto),
- zaangażowanego kapitału własnego 0,50 %,

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Na podstawowej sprzedaży osiągnięto zysk wynoszący 3 506,4 tys. zł, co daje procentowy wskaźnik rentowności = 34,40 %. Sytuację pogorszył wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 48,6 tys. zł, który jest rezultatem głównie aktualizacji wartości aktywów niefinansowych. Natomiast niekorzystny wynik na działalności finansowej w kwocie straty wynoszącej – 2.455,4 tys. zł, powstał głównie z zapłaconych odsetek od kredytów.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



3. Omówienie analizy wskaźnikowej

3.1 Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Rentowność majątku (ROA) wynik finansowy netto x 100 / aktywa ogółem	5-8	procent	0,27%	0,22%	0,43%
Rentowność netto wynik finansowy netto x 100 / przychody ogółem	3-8	procent	5,99%	4,92%	9,87%
Rentowność kapitału własnego (ROE) wynik finansowy netto x 100 / kapitały własne	15-25	procent	0,50%	0,40%	0,79%
Skorygowana rentowność majątku zysk netto + (odsetki - podatek dochodowy od odsetek) x 100 / aktywa ogółem	-	procent	1,40%	1,32%	1,55%
Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku *stopa dodatnia - to efekt pozytywny* *stopa ujemna - to efekt " maczugi finansowej"*	wsk. dodatni	procent	-0,90%	-0,91%	-0,76%
Rentowność inwestycji zysk brutto+odsetki od zadłużeń długoterminowych x 100 / kapitały własne + zobow.długoterminowe	-	procent	0,40%	0,35%	0,56%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią. Majątek pracujący w spółce generował zysk w wysokości 0,27 groszy na jedną złotówkę zaangażowaną w aktywa. Na wzrost tego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego miał wpływ zwiększony kwotowo zysk, przy jednoczesnym wzroście kwoty aktywów bilansu.

Wskaźnik rentowności netto sprzedaży liczony do przychodów ogółem także wzrósł do roku poprzedniego, co oznacza, iż w Spółce wzrósł ten najważniejszy wskaźnik. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE), także wzrósł w stosunku do 2010 roku i ukształtował się w 2011r. na poziomie 0,50 %, a wzrost ten jest istotnie korzystnym zjawiskiem, gdyż jego źródło leży w kwotowym wzroście kapitałów własnych. Nastąpiło to wskutek przeznaczenia całości zysku za poprzedni rok na kapitał zapasowy, co jest pozytywnym zjawiskiem i świadczy o strategii Spółki nastawionej na dalszy rozwój.

Wskaźnik dźwigni finansowej jest na poziomie lat ubiegłych, lecz utrzymuje się w wartości ujemnej, co oznacza, iż zyskowność kapitału własnego jest niższa od stopy zyskowności majątku.

3.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Wskaźnik płynności finansowej 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	10,94	5,81	8,61
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - nalez.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc	1,0	krotność	10,93	5,81	8,59

zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc					
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	**10,79**	**5,73**	**8,26**
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej należności z tyt.dostaw i usług / zobowiązania z tyt.dostaw i usług	1,0	krotność	**0,66**	**0,70**	**1,42**

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej nie przekraczający 1,0 sygnalizuje, że całość zobowiązań wobec dostawców nie ma pokrycie w należnościach od odbiorców.

3.3 Wskaźniki rotacji przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) średni stan zapasów x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	1	1	x
Spływ należności (w dniach) 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	13	18	x
Spłata zobowiązań (w dniach) 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	19	18	x
Produktywność aktywów przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów / aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,04	0,04	0,04

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami. Obrót należnościami w dniach obniżył się z 18 dni w 2010r do 13 dni w roku 2011, co jest zjawiskiem korzystnym. Ma to związek z obniżonym kredytem kupieckim.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem wynoszący 0,04 informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył 0,04 zł przychodów, co wskazuje – uwzględniając specyfikę jednostki - na średnią majątkochłonność przypadającą na poziom osiągniętej sprzedaży. Im wyższy poziom tego wskaźnika – tym właściwsze zarządzanie majątkiem jednostki.

Odwrotnością wskaźnika produktywności jest wskaźnik majątkochłonności przychodów ze sprzedaży, który będąc relacją wartości majątku do kwoty przychodów – określa poziom kapitałochłonności sprzedaży.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Złota reguła bilansowania (kapitały własne + rezerwy długoterminowe) x 100 / aktywa trwałe	100-150	procent	66,31%	66,19%	64,37%
Złota reguła bilansowania II kapitały obce krótkoterminowe x 100 / aktywa obrotowe	40-80	procent	9,14%	17,20%	11,62%
Złota reguła finansowania kapitały własne x 100 / kapitał obcy	powyżej 100	procent	116,29%	119,56%	120,91%
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	137 679,2	130 984,8	120 890,9
Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze aktywa trwałe x 100 / aktywa ogółem	30-50	procent	87,43%	89,09%	92,73%

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania", gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także wskaźnik „Złotej reguły finansowania", gdyż zobowiązania jednostki nie przekraczają połowy kapitałów własnych, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

Odnotowania wymaga także wskaźnik „Wyposażenia jednostki w środki trwałe", który przekracza 50% aktywów.

3.4.2. Pozostałe wskaźniki.

Pozostałe wskaźniki	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Wskaźnik Altmana Z = (0,717x1)+(0,847x2)+(3,3x3)+(0,4206x4)+(1,0x5)	powyżej 2,9	-	0,61	0,60	0,60
Model Hołdy Zh = 0,605 + 0,681·x1 - 0,0196·x2 +0,00969·x3 + 0,000672·x4 + 0,157·x5	powyżej 0,1	-	8,12	4,68	6,52

Kilkustopniowe modele Altmana i Hołdy, rozpoznają symptomy zagrożenia zdolności płatniczej, wskazując na powiązania kapitału własnego i kapitału obcego z majątkiem jednostki, przy czym w związku z nie zaistniałym trendem spadkowym tych wskaźników w jednostce w przedziale 3 lat – nie jest niezbędne określenie przez kierownictwo przyczyn tego stanu i ich wpływu na zagrożenie kontynuacji działalności.

3.4.3. Wskaźniki przepływów pieniężnych.

Wskaźniki przepływów pieniężnych Cash flow	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) Wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł	2 367,8	2 051,3	2 370,4

Nadwyżka finansowa lepiej od zysku bilansowego odzwierciedla efekty gospodarowania stanowiąc źródło zwrotu kapitałów obcych.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Jednakże niezbędna jest kontrola wewnętrzna poziomu podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych, tj. wskaźników rentowności, struktury finansowania aktywów, dźwigni finansowej oraz płynności finansowej.

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

C. Część szczegółowa

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości", zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2009 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych,
c) zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania (art. 35 „d" ustawy o rachunkowości) i rezerw na przyszłe koszty, w tym na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne – art. 39 ust. 2 pkt 2 i 2„a" uor, w związku z art. 4 i 8 uor dotyczącym wpływu tych rezerw na sytuację finansową i wynik bilansowy jednostki.
d) zasad rezerwowania w bilansie części wyniku finansowego na przyszłe zobowiązania wobec budżetu oraz zasad aktywowania przyszłych potrąceń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości" wprowadzone zostały w dniu 30.09.2011 r. uchwałą nr 5/IX/2011 r. Zarządu jednostki.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie

prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,

b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego Sage Symfonia ,

c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,

d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

a) jednostka przechowuje zbiory z dokonaniem wydruków papierowych.

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

c) 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.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2011 r.
- środki trwałe na dzień 31.12.2011 r.

b) w drodze potwierdzenia sald:
- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 30.11.2011 r.
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2011 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
- środki trwałe, do których dostęp jest znacznie utrudniony na dzień 31.12.2011 r.
- grunty na dzień 31.12.2011 r.
- praw zakwalifikowanych do nieruchomości na dzień 31.12.2011 r.
- należności spornych i wątpliwych na dzień 31.12.2011 r.
- należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych na dzień 30.11.2011 r.
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2011 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2011 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2011 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2011 r.

Biegły obserwował inwentaryzację z natury.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe — 223 873 112,58 zł

Stanowią one 87,43% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości — 0,00 zł

a) Wartości niematerialne i prawne:

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			114 219,65	114 219,65
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			114 219,65	114 219,65
Umorzenie				
Bilans otwarcia			110 004,55	110 004,55
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			114 219,65	114 219,65
Wartość netto na BO			4 215,10	4 215,10
Wartość netto na BZ			0,00	0,00

b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne — 0,00 zł

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 uor),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla statutowej działalności,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,
- inwentaryzacja WNiP została przeprowadzona w formie ich weryfikacji.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości — 220 496 036,20 zł

Stanowią one 86,11% bilansowej sumy aktywów.

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

a) Środki trwałe

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządz.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	37 889 342,30	169 778 522,10	516 783,09	42 376,38	211 502,72	208 438 526,59
Zwiększenia		19 282 044,71	20 671,05		47 528,12	19 350 243,88
Zmniejszenia			18 480,57		2 272,30	20 752,87
Bilans zamknięcia	37 889 342,30	189 060 566,81	518 973,57	42 376,38	256 758,54	227 768 017,60
Umorzenie						
Bilans otwarcia	6 654,39	8 677 526,42	373 164,85	7 062,73	170 312,53	9 234 720,92
Zwiększenia	1 376,77	1 571 808,00	55 965,77	8 475,28	41 774,41	1 679 400,23
Zmniejszenia			18 480,57		2 272,30	20 752,87
Bilans zamknięcia	8 031,16	10 249 334,42	410 650,05	15 538,01	209 814,64	10 893 368,28
Wartość netto na BO	37 882 687,91	161 100 995,68	143 618,24	35 313,65	41 190,19	199 203 805,67
Wartość netto na BZ	37 881 311,14	178 811 232,39	108 323,52	26 838,37	46 943,90	216 874 649,32

b) Środki trwałe w budowie:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Środki trwałe w budowie	11 386 619,61	12 284 911,50	20 050 144,23	3 621 386,88
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00			0,00

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe", gdyż:

- środki trwałe były w 2011 r. objęte spisem z natury i ustawową metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości" oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 4,83 %,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości (utraty bądź przyrostu),
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag (koresponduje z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych – Dz.U. Nr 242, poz. 1622),
- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych za rok badany wynosi 1 673 465,91 zł,

3.1.3. Należności długoterminowe **1 198 733,82 zł**

Stanowią one 0,47% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od jednostek powiązanych			
Od pozostałych jednostek	1 198 733,82		1 198 733,82
Razem	1 198 733,82		1 198 733,82

Należności długoterminowe dotyczą sprzedanych sieci do GIWK Sp. z o.o. i spełniają wymagania ustawy o rachunkowości, w tym 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 oraz przedawnienia i ściągalności.

3.1.4. Inwestycje długoterminowe **0,00 zł**

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **2 178 342,56 zł**

Stanowią one 0,85% bilansowej sumy aktywów.

Są to aktywowane odsetki skapitalizowane od kredytów zaciągniętych w BGK na budowę mieszkań pod wynajem.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie **32 201 267,02 zł**

stanowią 12,57% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy, które czynią w bilansie sumę **14 870,53 zł**

Stanowią one 0,01% bilansowej sumy aktywów i zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 uor w zakresie cyklu operacyjnego.

Nazwa	Wartość wg ksiąg	Odpisy aktualizujące (+/-)	Kwota wykazana w bilansie
Materiały	14 870,53		14 870,53
Półprodukty i produkty w toku			
Produkty gotowe			
Towary			
Rozliczenie zakupu			
Zaliczki na dostawy			
Razem	14 870,53		14 870,53

3.2.2. Należności krótkoterminowe 405 315,97 zł

stanowią 0,16% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	1 168 293,26	798 124,91	370 168,35
Należności z tyt. podatków i ZUS	12,00		12,00
Inne należności	209 644,89	174 509,27	35 135,62
Razem	1 377 950,15	972 634,18	405 315,97

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28.1.7 i 7"a" uor). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności krajowe poza należnościami z tyt. czynszów, zapłacone do dnia badania w 100,00%, natomiast należności zagraniczne w roku 2011 w badanej jednostce nie wystąpiły. Ponadto w należnościach z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych figuruje kwota 12,00 zł dotycząca podatku VAT za 2011r. W należnościach krótkoterminowych nie występują przedawnione salda z tytułu sprzedaży dokonanej przez badaną jednostkę przeszło 2 lata temu (przedawnienie 2 lata od daty wymagalności – art. 554 k.c.)

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe 31 775 528,42 zł

stanowią 12,41% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie		Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe		31 775 528,42
-	w jednostkach powiązanych	
-	w pozostałych jednostkach	
-	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 775 528,42
Inne inwestycje krótkoterminowe		
Razem		31 775 528,42

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

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 5 552,10 zł

stanowią 0,00% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	prenumerata na 2012 r.	5 552,10
Razem		5 552,10

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej, gdyż jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 uor).

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą **256 074 379,60 zł**

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Kapitały własne zgodnie z aktywami netto ogółem

czynią kwotę (art. 3.1.29 uor) **137 679 182,78 zł**

Stanowią one 53,77 % pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

4.1.1. Kapitał podstawowy **120 528 500,00 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 uor, a jego wysokość spełnia wymagania Ksh.

4.1.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) **0,00 zł**

4.1.3. Udziały własne (wielkość ujemna) **0,00 zł**

4.1.4. Kapitał zapasowy **10 456 310,24 zł**

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 524 607,28 zł z podziału zysku za 2010 rok, zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 3/XIV/2011 z dnia 17 czerwca 2011 r.

4.1.5. Kapitał z aktualizacji wyceny **0,00 zł**

4.1.6. Pozostałe kapitały rezerwowe **6 000 000,00 zł**

Wysokość kapitału rezerwowego w ciągu roku obrotowego zwiększyła się o kwotę 6 000 000,00 zł zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 1/LXI/2011 z dnia 13.12.2011 r. Kwota 6 000 000,00 wpłynęła na konto w dniu 30.12.2011 r.

4.1.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych – **0,00 zł**

4.1.8. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk **694 372,54 zł**

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.1.9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) **0,00 zł**

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania czynią **118 395 196,82 zł**

Stanowią one 46,23% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania **0,00 zł**

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie **104 688 178,39 zł**

Stanowią one 40,88 % bilansowej sumy pasywów.

Na w/w kwotę składają się:

- kredyty bankowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 92 438 105,89 zł
- kaucje mieszkaniowe wpłacone przez najemców jako zabezpieczenie należności z tyt. najmu w wysokości 7 612 742,07 zł
- partycypacje zwrotne w wysokości 4 501 418,80 zł
- kaucje zabezpieczające opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe w wysokości 135 911,63 zł

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe **2 858 143,36 zł**

stanowią 1,12% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	2 858 143,36	4 427 360,23
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek w tym:	2 852 857,99	4 422 398,78
a) kredyty i pożyczki	1 164 625,00	1 117 665,49
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	560 283,13	501 515,76
- do 12 miesięcy	560 283,13	501 515,76
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy	121 160,58	50 630,84
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	70 583,00	75 781,00
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne zobowiązania	936 206,28	2 676 805,69
3. Fundusze specjalne	5 285,37	4 961,45

Ad 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych wynoszące 0,00 zł

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

a) zaciągniętych kredytów i pożyczek 1 164 625,00 zł

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy ubr.
- kredyt	1 164 625,00	1 117 665,49

- odsetki		
- pożyczka		
Razem	1 164 625,00	1 117 665,49

Na ww. kredytach ustanowiono zabezpieczenia wynikające z zawartych umów.

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych nie występują

c) inne zobowiązania finansowe 0,00 zł

d) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 uor. obejmują:

Wyszczególnienie	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
- Rozrachunki z dostawcami kraj.	560 283,13		560 283,13
- Rozrachunki z dostawcami zagr.			
- Dostawy niefakturowane			
Razem	560 283,13		560 283,13

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 29.02.2012r w 100,00 %.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

e) Zaliczki otrzymane na dostawy 121 160,58 zł,

dotyczą zaliczek na dostawy CO do rozliczenia w roku 2012.

f) Zobowiązania wekslowe 0,00 zł,

g) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	23 147,00
- Składki ZUS	
- Składki na ubezpieczenie zdrowotne	
- Składki na FP i FGŚP	
- Podatek VAT	21 008,00
- Podatek dochodowy osób prawnych	23 637,00
- Podatek od nieruchomości	10,00
- PFRON	2 781,00
Razem	70 583,00

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US. Co do ich zapłaty, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych, którego termin

zapłaty upływa do 31.03.2012r. - wszystkie pozostałe zostały uregulowane terminowo w styczniu i lutym 2011r.

h) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń 0,00 zł

i) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 936 206,28 zł

Obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu ubezpieczeń majątkowych, składek PZU i innych.

Ad 3. Fundusze specjalne 5 285,37 zł

Gospodarka środkami ZFŚS była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na fundusz socjalny Jednostka przekazała na wyodrębniony rachunek bankowy – pozycja bez uwag.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe **10 848 875,07 zł**

Stanowią one 4,24% bilansowej sumy pasywów.

Pozycję stanowią rozliczenia dotyczące właściwie ustalonych i wykazanych w pasywach bilansu.

4.3. Ogółem pasywa bilansu **256 074 379,60 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętej przez jednostkę polityce rachunkowości.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2011- 31.12.2011r.

sporządzony został w wariancie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą „Polityką Rachunkowości".

5.1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą **10 191 666,64 zł**

z tego przypada na:

5.1.1. Przychody ze sprzedaży produktów osiągnięte w roku obrotowym **10 191 666,64 zł**

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów **0,00 zł**

(zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi **0,00 zł**

i został wykazany w celu ustalenia prawidłowego wyniku finansowego netto jednostki za rok obrotowy.

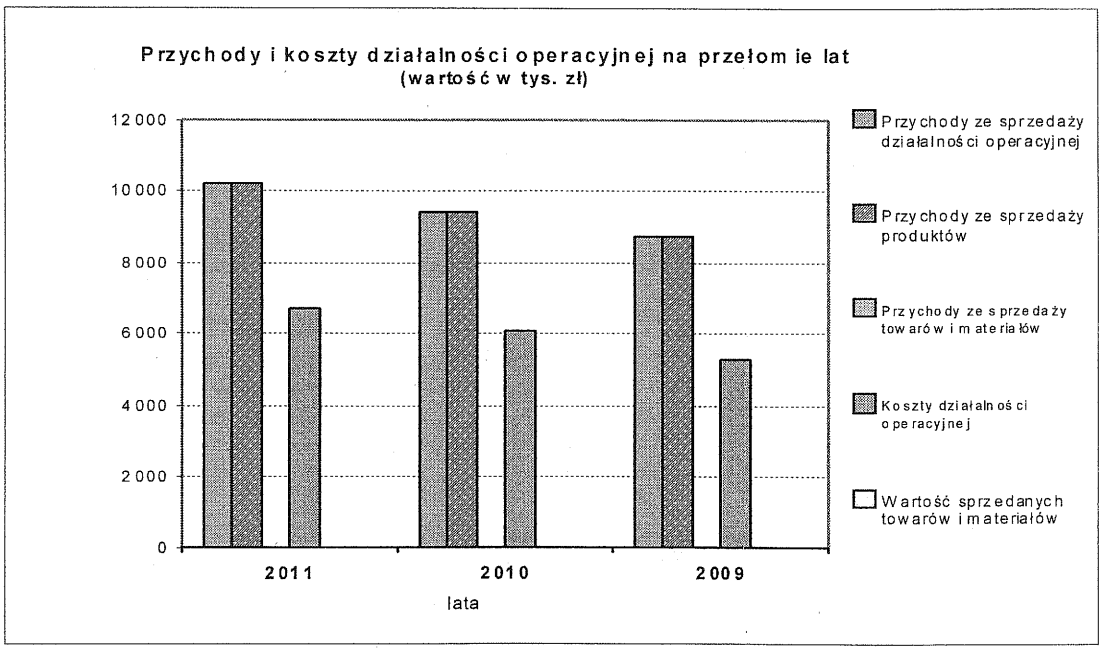
5.1.4. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wynoszą **0,00 zł**

5.2. Koszty działalności operacyjnej za rok obrotowy **6 685 239,48 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 z miesiąca stycznia – lutego 2011r. i 2012r. w sensie ich związku z bilansem na 31.12.2011r.

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	1 673 465,91	25,03
Zużycie materiałów i energii	2 001 414,80	29,95
Usługi obce	763 192,57	11,42
Podatki i opłaty	488 762,58	7,31
Wynagrodzenia	1 385 204,10	20,72
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	313 085,35	4,68
Pozostałe koszty rodzajowe	60 114,17	0,89
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	6 685 239,48	100,00

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej.



5.3. Pozostałe przychody operacyjne 267 518,05 zł

obejmują występujące powtarzalnie przychody, związanie pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne		Kwota w zł
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Dotacje		86 474,52
Inne przychody operacyjne		181 043,53
-	rozwiązanie rezerwy	97 164,91
-	zasądzone koszty sądowe	24 790,20

-	kaucje zaliczone na koszty remontu	20 124,81
-	otrzymane kary umowne	26 927,24
-	otrzymane odszkodowania	10 679,07
-	pozostałe przychody operacyjne	1 357,30
Razem		267 518,05

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 uor.

5.4. Pozostałe koszty działalności operacyjnej czynią kwotę **316 076,28 zł**

Pozostałe koszty operacyjne		Kwota w zł
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		259 466,64
Inne koszty operacyjne		56 609,64
-	opłaty sadowe i komornicze	16 437,29
-	koszty remontów	20 125,17
-	koszty napraw powypadkowych	10 679,07
-	darowizna sztandaru	5 000,00
-	korekta VAT naliczonego dotyczącego 2010 r.	2 825,00
-	pozostałe koszty	1 543,11
Razem		316 076,28

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

5.5. Przychody finansowe zamykają się kwotą **1 124 798,24 zł**

i obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2011, w tym głównie odsetki od lokat długoterminowych.

Przychody finansowe	Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach	
Odsetki	1 124 798,24
Zysk ze zbycia inwestycji	
Aktualizacja wartości inwestycji	
Inne	
Razem	1 124 798,24

5.6. Koszty finansowe 3 580 209,63 zł

obejmują następujące operacje finansowe.

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki	3 580 207,64
Strata ze zbycia inwestycji	
Aktualizacja wartości inwestycji	
Inne	1,99
Razem	3 580 209,63

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów zapłacone po oddaniu obiektów do użytkowania w kwocie 3 580 207,64 zł

5.7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

W związku z niewystąpieniem strat i zysków nadzwyczajnych końcowy zysk brutto jednostki za rok obrotowy w rachunku zysków i strat czyni kwotę zł 1 002 457,54 zł

5.8. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z działalności w kwocie 1 002 457,54 zł.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.

6.1. Zestawienie przychodów i kosztów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez jednostkę (dla wariantu porównawczego):

Badana jednostka jest od 01.01.2007r zwolniona od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 Ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Dochody towarzystw budownictwa społecznego w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskanej z GZM, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż GZM, są wolne od podatku dochodowego od osób prawnych. Naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011 przedstawia poniższe zestawienie.

XII 2011		
sprzedaż usług - mieszkania	702	9 070 880,17 zł
sprzedaż usług - garaże	703	394 335,48 zł
odsetki za nieterminową spłatę czynszu	751-2-4	6 138,98 zł
odpis aktualizacyjny należności gzm	761-5	97 164,91 zł

przychody podatkowe gzm		9 568 519,54 zł
koszty bezpośrednie gzm	500	5 183 742,16 zł
amortyzacja gzm	500-1	- zł
koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	1 196 552,66 zł
odsetki od kredytów bankowych	752-4	3 580 207,64 zł
odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-3	259 466,64 zł
koszty uzyskania przychodu gzm		10 219 969,10 zł
dochód w zakresie gzm		**651 449,56 zł**
kwota spłaty kredytu - kapitał		1 141 117,97 zł

XII 2011

Przychody wg rzis		11 583 982,93 zł
zmniejszenia w tym		- zł
odsetki od lokali mieszkalnych		- zł
przychody z tytułu odpisów aktualizacyjnych		- zł
przychody podatkowe		11 583 982,93 zł
koszty wg rzis		10 581 525,39 zł
zmniejszenia w tym:	art..16ust.1	54 067,63 zł
wpłaty PFRON	pkt 36	33 229,00 zł
odsetki budżetowe	pkt 21	- zł
Koszty NKUP		20 838,63 zł
utworzone odpisy na należności gzm		- zł
Koszty uzyskania - podatkowe		10 527 457,76 zł
Dochód (II-IV)		1 056 525,17 zł
Dochód zwolniony	art17ust.1pkt 44	**651 449,56 zł**
Dochód zwolniony (partycypacja, umorzenie)	art17ust.1pkt 21	86 474,52 zł
podatawa opodatkowania (V-VI-VII)		1 621 500,21 zł
kwota podatku wg stawki 19%		**308 085 zł**
wynik finansowy brutto wg rzis		1 002 457,54 zł
wynik finansowy netto (I-I)		694 372,50 zł

I-XII 2011	308 085,00 zł
I-XI 2011	257 674,00 zł
XII 2011	**50 411,00 zł**

NKUP

Darowizna sztandar Policji	5 000,00 zł
koszty remontu nie pokryte z kaucji	15 327,46 zł
c.o.	92,89 zł
408-4	418,28 zł
RAZEM	**20 838,63 zł**

Wynik finansowy brutto	1 002 457,54 zł
Przychody niezaliczone do podstawy opodatkowania	- zł
Koszty wyłączone z opodatkowania	54 067,63 zł
Dochód podatkowy	1 056 525,17 zł
Dochód zwolniony art..17 ust.1 pkt 44	**651 449,56 zł**
Dochód zwolniony art..17 ust.1 pkt 21	86 474,52 zł
Podstawa opodatkowania	1 621 500,21 zł
Podatek dochodowy za rok obrotowy	308 085 zł
Zysk brutto	**1 002 457,54 zł**
Zysk netto	**694 372,54 zł**

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok 2011 w wysokości 694 372,54 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

W zakresie rozliczeń podatkowych biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto ze sporządzonymi przez jednostkę „Dodatkowymi informacjami i objaśnieniami", wymaganymi przez ustawę o rachunkowości - zał. Nr 1 do uor, pkt 2.5. załącznika.
Powyższe rozliczenie, ze względu na wyrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

7.1. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. W informacji dodatkowej omówione są również składniki majątku stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółkę. Zawarta jest także informacja o zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego oraz przekształcenie wyniku finansowego brutto jednostki w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, które biegły przedstawił w dziale 6 niniejszego raportu. W dodatkowych informacjach ujęto również dane dotyczące zatrudnienia, wynagrodzeń, pożyczek i szczególnych umów gospodarczych (zgodnie z art. 48 i zał. nr 1 do uor).

7.2. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego.

7.3. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

7.4. Dodatkowe zagadnienia.

Zgodnie z umową o badanie biegły sprawdził dodatkowo zagadnienie przesłanek przyznania nagrody rocznej dla zarządu za rok 2011, przy czym sporządził w tym zakresie oddzielne sprawozdanie dla Zarządu.

7.5. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2011r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 21.03.2012 r.

8. Podsumowanie.

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

Niniejszy raport zawiera 29 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 31.12.2011r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:

Zdzisław Kaźmierczak nr rej 1607

KOMPLEMENTARIUSZ
BIEGŁY REWIDENT NR 816
Jadwiga Faron

Kraków, dn. 21.03. 2012 r.

AUXILIUM AUDYT
Barbara Szmurło, Jadwiga Faron
Spółka Komandytowa
31-564 Kraków, Al. Pokoju 84
REGON 121082783, NIP 6751424353