

OPINIA i RAPORT

**niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego**

za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

**Oświęcimskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.**

32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16c

Oświęcim, luty 2014 r.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01 stycznia do 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

**Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Oświęcimiu**

Przeprowadziłam badanie załączonego sprawozdania finansowego Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu ul. 11 Listopada 16c, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 35 872 114,57 zł
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości 333 444,14 zł
4. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

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 2009 r. Nr 152, poz.1223 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”.

Zadaniem biegłego rewidenta było wyrażenie opinii czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłam stosownie do postanowień :

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.



Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałam i przeprowadziłam w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby dowodów i zapisów księgowych, kwot i informacji wykazanych w sprawozdaniu finansowym ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji.

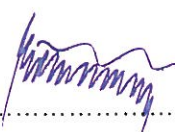
Uważam, że badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia miarodajnej opinii.

Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- b) sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, 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 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, które opiera się na planach finansowych Zarządu Spółki dotyczących przedsięwzięć w roku 2014.


.....
Helena Wołowicz nr ewid. 4462

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
Helena Wołowicz
32-621 Brzeszcze, ul. Grottgera 8
nr ewid. 2064

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu Biura Biegłego Rewidenta Helena Wołowicz
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań
finansowych nr ewid 2064

Brzeszcze, dnia 05 lutego 2014 roku

SPIS TREŚCI RAPORTU

z badania sprawozdania finansowego za rok 2013

Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
1. Podstawa przeprowadzenia badania.....	1
2. Czas i miejsce badania.....	1
3. Przedmiot badania.....	1
4. Zakres i metody badania	2
5. Oświadczenia otrzymane i kompletność danych.....	2
6. Charakterystyka badanej jednostki.....	3
7. Przedmiot działalności.....	4
8. Informacja o badaniu sprawozdania za rok poprzedni.....	4
B. REZULTATY DOKONANEGO BADANIA	4
I System rachunkowości i kontroli wewnętrznej oraz inwentaryzacja	4
II Analiza finansowa	5
1. Sytuacja majątkowa i finansowa	5
2. Dynamika rachunku zysków i strat	7
3. Wybrane wskaźniki finansowe	8
4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności	10
III Prawdliwość i rzetelność ujęcia istotnych pozycji aktywów i pasywów	10
IV Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości pozycji kształtujących wynik działalności gospodarczej	12
V Rozliczenia podatkowe	13
C. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	13
D. INFORMACJA KOŃCOWA	13

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01 stycznia do 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

**Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.
32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16c**

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawa przeprowadzenia badania

Badanie zostało przeprowadzone przez firmę Biuro Biegłego Rewidenta Helena Wołowiec z siedzibą w Brzeszczach ul. Grottgera 8 wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 2064. Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta dnia 07 stycznia 2014 r.

Wyboru biegłego rewidenta dokonano uchwałą numer 5/2013 Rady Nadzorczej OTBS Spółka z o.o. z dnia 11 grudnia 2013 r.

Z ramienia firmy Biuro Biegłego Rewidenta badanie przeprowadziła Helena Wołowiec – biegły rewident, uprawniona do badania sprawozdań finansowych, wpisana na listę biegłych rewidentów pod numerem 4462.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz kluczowy biegły rewident oświadczają, że spełnione są wymogi dotyczące bezstronności i niezależności od jednostki badanej oraz wymogi określone w 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, dotyczącym bezstronności i niezależności od badanej Spółki.

2. Czas i miejsce badania

Badanie zostało przeprowadzone w miesiącu styczniu i lutym 2014 r. w siedzibie badanej jednostki i własnej.

3. Przedmiot badania

Badaniem objęto sprawozdanie finansowe, na które składają się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę:
35 872 114,57 zł
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości:
333 444,14 zł
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego,

badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego



4. Zakres i metody badania

Badanie przeprowadziłam stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Normy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badania dokonałam głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość Spółki.

Zakres i metody badania sprawozdania sprowadza się do uzyskania pewności dla wydania opinii wyrażanej o rzetelności, prawidłowości i jasności sprawozdania finansowego. Badanie zostało przeprowadzone tak, aby uzyskać opartą na racjonalnych przesłankach pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Wykonane przez mnie badanie nie wykazało potrzeby dokonania istotnych zmian w załączonym sprawozdaniu finansowym, przedstawiającym sytuację majątkową i finansową jednostki na dzień 31.12.2013 r. oraz jej wynik finansowy za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również stosownie do postanowień przepisów Ustawy z dnia 22 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz.U z 2009 r. nr 77, poz. 649).

Zarząd Spółki udostępnił całą wymaganą dokumentację pozwalającą na wszechstronne sporządzenie raportu z badania, zgromadzenie dokumentacji źródłowej z badania, a w konsekwencji swobodne wyrażenie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym. Udzielił wymaganych w czasie badania wyjaśnień i złożył pisemne oświadczenie potwierdzające prawidłowość i rzetelność sprawozdania finansowego, jak również omawiające wszelkie zobowiązania warunkowe oraz istotne zdarzenia, które mogły wystąpić pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia oświadczenia.

Przedmiotem badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń objętych ściganiem z mocy prawa oraz występujących poza systemem rachunkowości.

Badanie zostało przeprowadzone w części metodą reprezentacyjną, stąd też, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać niewykryte.

W trakcie badania poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posługiwałam się badaniem wrywkowym właściwym dla rewizji finansowej. Badanie ograniczono do czynności sprawdzających, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy moimi ustaleniami, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

5. Oświadczenia otrzymane i kompletność danych

W trakcie moich prac nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność sprawozdania finansowego oraz oświadczył, iż udostępnił mi wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień.

Otrzymałam również pisemne oświadczenie z dnia 5 lutego 2014 r. dotyczące:

- kompletnego ujęcia danych w księgach rachunkowych,
- wykazania wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym,
- ujawnienia w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane mi informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

6. Charakterystyka badanej jednostki

Spółka prowadzi działalność w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych oraz umowę Spółki ustaloną w tekście jednolitym z dnia 18 listopada 1999 r.

6. 1. OTBS Spółka z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu ul. 11 listopada 16c została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000086315.

W roku badanym Spółka prowadziła działalność w zakresie zgodnym z wyżej opisanym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 9 130 500,00 zł i dzieli się na 18 261 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał podstawowy jest w pełni opłacony.

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosi 12 443 422,99 zł.

W czerwcu 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 700 000 zł, tj. 1400 udziałów i we wrześniu 2013 roku o kwotę 214 000 zł, tj. 428 udziałów. Łącznie w roku 2013 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 8 216 500 zł o kwotę 914 000 zł do kwoty 9 130 500 zł.

Kapitał zakładowy objęty jest w całości przez Gminę Miasto Oświęcim.

Na dzień sporządzenia sprawozdania jak i w okresie badanego roku Zarząd Spółki stanowił:

- Pan Tyberiusz Kornas – Prezes Zarządu

Prokurentem ustanowiona została Pani Elżbieta Głownia.

W skład Rady Nadzorczej Wchodzą:

- Pan Waldemar Jaworski Przewodniczący
- Pan Bogdan Jan Białecki Sekretarz
- Pan Roman Czebotar Członek

6. 2. Spółka posiada:

- numer identyfikacji podatkowej NIP 5492054900
- numer statystyczny REGON 357118653

6. 3. Zatrudnienie w roku 2013 wynosiło 7 osób.

7. Przedmiot działalności

- 41,20,Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 43,11,Z, rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
- 43,12,Z, przygotowanie terenu pod budowę
- 68,10,Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68,20,Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68,32,Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 81,10,Z, działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- 43,99,Z, pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 43,21,Z, wykonywanie instalacji elektrycznych
- 43,22,Z, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
- 43,31,Z, tynkowanie
- 43,32,Z, zakładanie stolarki budowlanej
- 43,33,Z, posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
- 43,34,Z, malowanie i szklenie
- 43,39,Z, wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych

Przedmiot działalności Spółki jest zgodny z jej umową oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

8. Informacja o badaniu sprawozdania za rok poprzedni od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2012 r. zostało zbadane przez podmiot jak za rok 2013. Wydana została opinia bez zastrzeżeń.

8. 1. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok bilansowy 2012 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 17 czerwca 2013 roku uchwałą nr 2/2013. Zysk netto uchwałą numer 4/2013 w kwocie 650 530,44 zł postanowiono przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.
8. 2. Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Urzędzie Skarbowym w Oświęcimiu w dniu 20 czerwca 2013 r. oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 czerwca 2013 r.

B. REZULTATY DOKONANEGO BADANIA

I System rachunkowości i kontroli wewnętrznej oraz inwentaryzacja

1. System rachunkowości

- księgi rachunkowe prowadzone były za rok obrachunkowy 2013 we własnym zakresie,
- ewidencja księgowa prowadzona jest przy zastosowaniu systemu komputerowego,
- dowody księgowe wprowadzane do ewidencji są ponumerowane oraz dekretowane,
- przechowywanie ksiąg nie budzi zastrzeżeń.

W Spółce prawidłowo dokonano otwarcia ksiąg rachunkowych badanego okresu. Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujęto w tej samej wysokości w bilansie otwarcia na następny rok obrotowy. Zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień ujęcia w księgach i na dzień bilansowy nie budzą zastrzeżeń.

Wyniki badania ksiąg rachunkowych pozwalają uznać je za wyprowadzone na bieżąco i ogólnie spełniające warunek rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności, w zakresie zdarzeń rozpoznanych ujawnionych dla sporządzenia sprawozdania finansowego, stosownie do art. 24 ustawy o rachunkowości. Zapewnione jest powiązanie dokonanych w nim zapisów z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym.

2. System kontroli wewnętrznej

W badanej Spółce nie działa instytucjonalna kontrola wewnętrzna. System kontroli wewnętrznej jest obowiązkiem wykonywanym przez Zarząd. Na podstawie ustaleń z przeprowadzonych badań stwierdzić należy, że zakres kontroli wewnętrznej jest adekwatny do rozmiarów działalności Spółki.

3. Inwentaryzacja

Dla celów sporządzonego sprawozdania finansowego dokonano inwentaryzacji gotówki w kasie według protokołu inwentaryzacyjnego z dnia 31.12.2013 r., środków trwałych oraz weryfikację inwestycji rozpoczętych.

II Analiza finansowa

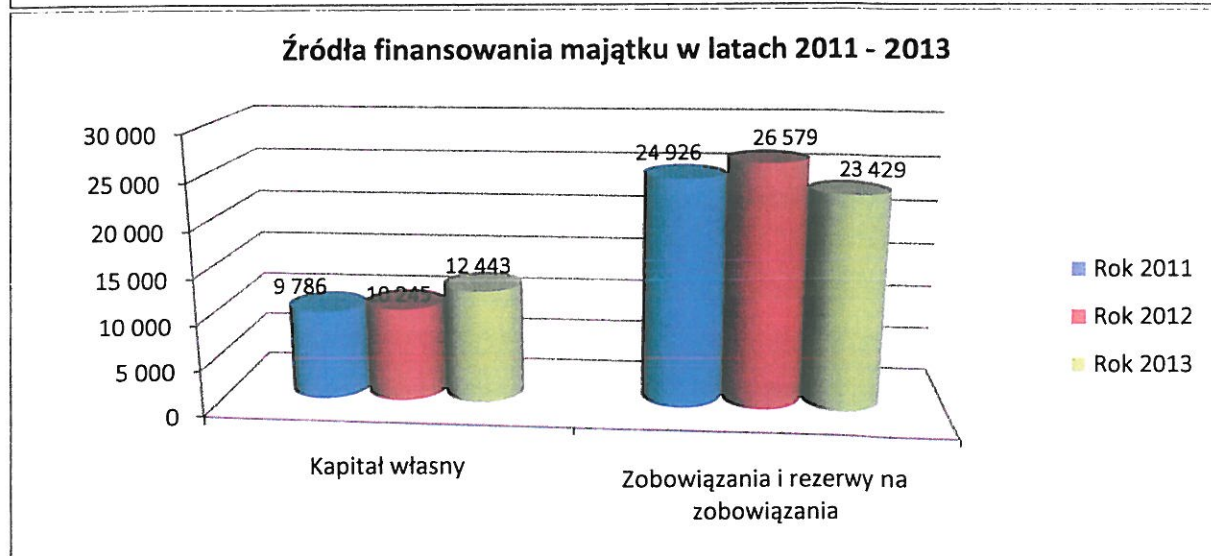
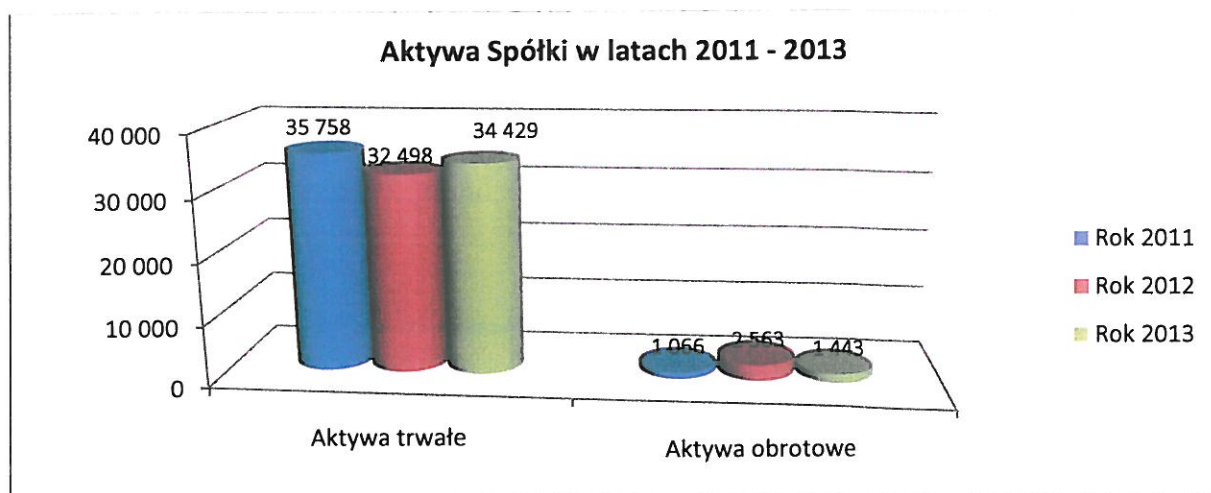
Dla celów wykonania analizy finansowej zostały sporządzone stosowne zestawienia, a wielkości liczbowe przyjęto w tys. zł.

1. Sytuację majątkową i finansową charakteryzują wielkości ustalone z bilansu (aktywa i pasywa)

Aktywa	Rok 2011		Rok 2012		Rok 2013	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
Aktywa trwałe						
Wartości niematerialne i prawne	2	0,01	6	0,02	6	0,02
Rzeczowe aktywa trwałe	35 749	97,08	32 485	92,65	34 416	95,94
Należności długoterminowe	7	0,02	7	0,02	7	0,02
Inwestycje długoterminowe	0	-	0	-	0	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	-	0	-	0	-
Razem	35 758	97,11	32 498	92,69	34 429	95,98
Aktywa obrotowe						
Zapasy	0	-	13	0,04	3	0,01
Należności krótkoterminowe	507	1,38	658	1,88	612	1,71
Inwestycje krótkoterminowe	427	1,16	1 769	5,05	723	2,02
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	132	0,36	123	0,35	105	0,29
Razem	1 066	2,89	2 563	7,31	1 443	4,02
Aktywa razem	36 824	100,00	35 061	100,00	35 872	100,00

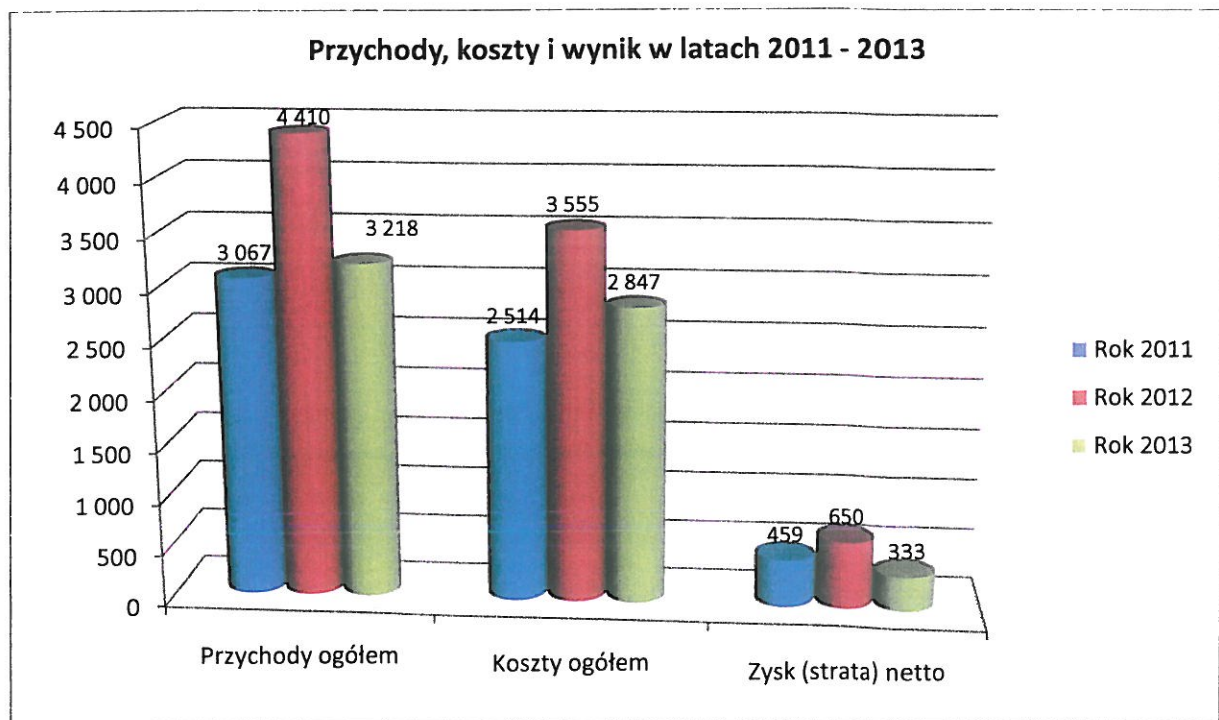
Pasywa	Rok 2011		Rok 2012		Rok 2013	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	7 917	22,81	7 917	21,50	9 131	25,45
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	-	0	-	0	-
Kapitał zapasowy	1 616	4,66	1 869	5,08	2 979	8,30
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	-	0	-	0	-
Zysk netto	253	0,73	459	1,25	333	0,93
Razem	9 786	28,19	10 245	27,82	12 443	34,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
Rezerwy na zobowiązania	0	-	0	-	78	0,22
Zobowiązania długoterminowe	19 560	56,35	19 172	52,06	19 222	53,58
Zobowiązania krótkoterminowe	1 806	5,20	1 734	4,71	1 579	4,40
Rozliczenia międzyokresowe	3 560	10,26	5 673	15,41	2 550	7,11
Razem	24 926	71,81	26 579	72,18	23 429	65,31
Pasywa razem	34 712	100,00	36 824	100,00	35 872	100,00

Struktura aktywów i źródeł finansowania przedstawia się następująco:



2. Dynamika rachunku zysków i strat

	Rok 2011		Rok 2012		Rok 2013	
	kwota	dynamika	kwota	dynamika	kwota	dynamika
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 525	102,3	2 603	103,1	2 710	104,1
Koszty działalności operacyjnej	1 713	104,0	1 864	108,8	2 150	115,3
Wynik brutto ze sprzedaży	812	98,9	739	91,0	560	75,8
Pozostałe przychody operacyjne	470	903,8	1 773	377,2	456	25,7
Pozostałe koszty operacyjne	291	485,0	1 195	410,7	265	22,2
Wynik na działalności operacyjnej	991	121,9	1 317	132,9	751	57,0
Przychody finansowe	72	257,1	34	47,2	52	152,9
Koszty finansowe	510	97,5	496	97,3	432	87,1
Wynik na działalności gospodarczej	553	173,9	855	154,6	371	43,4
Zyski nadzwyczajne	0		0		0	
Straty nadzwyczajne	0		0		0	
Saldo	0		0		0	
Zysk (strata) brutto	553	173,9	855	154,6	371	43,4
Podatek dochodowy	94	144,6	205	218,1	38	18,5
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0		0		0	
Obowiązkowe obciążenia - razem	94	144,6	205	218,1	38	18,5
Zysk (strata) netto	459	181,4	650	141,6	333	51,2
Przychody ogółem	3 067	120,4	4 410	143,8	3 218	73,0
Koszty ogółem	2 514	112,7	3 555	141,4	2 847	80,1



3. Wybrane wskaźniki finansowe

	miernik	2011	2012	2013
Suma bilansowa	PLN	36 824	35 061	35 872
Wynik finansowy netto	PLN	460	651	333

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Rentowność majątku ROA

Wynik finansowy netto	%	1,29	1,81	0,93
Suma aktywów (stan średni)				

Rentowność sprzedaży netto

Wynik finansowy netto	%	14,99	14,76	10,35
Przychody ogółem				

Rentowność sprzedaży brutto

Wynik ze sprzedaży	%	32,16	28,39	20,66
Przychody ze sprzedaży				

Rentowność kapitału własnego ROE

Wynik finansowy netto	%	4,58	6,07	2,82
Kapitał własny (stan średni)				

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Płynność I stopnia

Aktywa obrotowe	0,96	1,39	1,27
Zobowiązania krótkoterminowe			

Płynność II stopnia

Aktywa obrotowe - zapasy	0,96	1,38	1,26
Zobowiązania krótkoterminowe			

Płynność III stopnia

Inwestycje krótkoterminowe	0,39	0,96	0,64
Zobowiązania krótkoterminowe			

WSKAŹNIKI AKTYWNOŚCI

Szybkość obrotu należnościami

Należności z tytułu dostaw i usług (stan średni)	dni	13	18	18
Przychody ze sprzedaży				

Szybkość obrotu zapasami

Zapasy (stan średni)	dni	0	0	0
Koszty działalności operacyjnej				

	miernik	2011	2012	2013
--	---------	------	------	------

WSKAZNIKI ZADŁUŻENIA

Ogólny poziom zadłużenia

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	%	72,18	66,40	66,06
<hr/>				
Suma aktywów (stan średni)				

Szybkość obrotu zobowiązaniami

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (stan średni)	dni	64	54	41
<hr/>				
Koszty działalności operacyjnej				

Trwałość struktury finansowania

Kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe	%	79,88	83,35	88,49
<hr/>				
Suma aktywów (stan średni)				

INNE WSKAZNIKI

				10,16
Efektywna stopa podatku dochodowego				
Podatek dochodowy	%	16,97	23,95	560
<hr/>				
Wynik brutto				
EBIT (zysk operacyjny)		812	739	851
EBITDA (zysk operacyjny przed amortyzacją)		1 094	1 029	333
EAT (wynik finansowy)		460	651	

Interpretacja wybranych wskaźników finansowych.

Aktywa trwale Spółki stanowiły na dzień bilansowy blisko 96 % sumy aktywów ogółem. W strukturze aktywów najistotniejszą pozycją jest rzeczowy majątek trwały, którego wielkość wzrosła w okresie badanym o 1 931 tys. zł.

W strukturze aktywów obrotowych najistotniejszą pozycję stanowią środki pieniężne, których udział w strukturze aktywów zmniejszył się z 5,05 % w roku ubiegłym do 2,02 % w roku badanym. Wynika to z poniesionych nakładów na inwestycje (budowa budynku wielorodzinnego „H” i droga).

W strukturze pasywów kapitał własny Spółki stanowi 34,69 % i zwiększył się w badanym okresie o 2,76 p.p. to jest o kwotę 1 247 tys. zł.

Przyrost ten wynika zarówno z dokonanych dopłat do kapitału podstawowego (914 tys. zł), przeznaczenia zysku za poprzedni rok obrotowy na kapitał zapasowy i wypracowania zysku netto za 2013 r.

W strukturze pasywów ogółem najistotniejszą pozycję stanowią zobowiązania długoterminowe, głównie z tytułu kredytów. Ich udział w strukturze pasywów zmniejszył się z poziomu 39,12 % w ubiegłym roku obrotowym do 36,76 % w badanym okresie, co wynika z terminowego spłacania rat (474 tys. zł).

Drugą najistotniejszą pozycją w strukturze pasywów są długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji i partycypacji, których udział w strukturze pasywów zwiększył się z 14,4 % w roku bieglým do 16,8 % w badanym okresie, tj. o kwotę 990 tys. zł.

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie wyniosły 2 710 tys. zł i wzrosły o 4,1 p.p. (107 tys. zł) w porównaniu z rokiem ubiegłym. Przyrost ten jest wynikiem zarówno pozyskiwania nowych zleceńodawców jak i nieznacznej podwyżki stawek czynszu.

Jednocześnie o 15,3 p.p. wzrosły koszty sprzedanych produktów. Dynamika przyrostu kosztów w badanym okresie jest znacznie wyższa niż dynamika przyrostu przychodów. Wzrost kosztów wystąpił głównie z tytułu podatków, wynagrodzeń i pochodnych oraz remontów.

Jednocześnie nastąpił spadek zysku brutto ze sprzedaży o 24,4 p.p. (179 tys. zł) rok do roku.

Obniżyła się rentowność na pozostałej działalności operacyjnej z 32,6 % w roku poprzednim do 13,1 % w roku badanym. Mimo spadku osiągniętej rentowności na tej działalności należy uznać za zadawalającą.

Spadek wyniku finansowego netto przy wzroście sumy bilansowej wpłynął na obniżenie wartości wskaźnika rentowności majątku o 0,88 p.p. i rentowności sprzedaży netto o 4,41 p.p.

Rentowność sprzedaży brutto (działalność podstawowa) obniżyła się o 7,73 p.p.

Obniżeniu uległa również wartość wskaźnika rentowności kapitału własnego o 3,25 p.p.

W badanym okresie obniżyły się wartości wskaźników płynności. Okres obrotu należności nie uległ zmianie i wynosi 18 dni, a cykl regulowania zobowiązań skrócił się z 54 do 41 dni.

W wyniku niewielkiego spadku zobowiązań zmniejszył się ogólny poziom zadłużenia z poziomu 66,40 % do 66,06 %. Jednocześnie wartość wskaźnika struktury finansowania wyniosła w roku badanym 88,49 % (w roku ubiegłym 83,35 %).

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następującym po roku badanym (w niezmiennym istotnie zakresie)

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Spółki, nie stwierdziłam zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po roku badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Odnotować należy przy tym fakt, że Zarząd Spółki wiarygodnie poinformował w pkt. III wprowadzenia do informacji dodatkowej o swej zdolności do kontynuacji działalności.

III Prawidłowość i rzetelność ujęcia istotniejszych pozycji aktywów i pasywów

Sporządzone sprawozdanie finansowe wykazujące wielkości aktywów i pasywów w kwocie 35 872 114,57 zł zostało przedstawione we wszystkich istotnych aspektach wyceny w sposób poprawny i rzetelny w zaprezentowanych w poszczególnych pozycjach sprawozdania finansowego.

1. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Środki trwałe

Posiadany majątek trwały jest w prawidłowej wycenie przyjęty do bilansu w kwocie 31 699 311,14 zł. Wycena powyższa składa się z następujących wartości dotyczących tej pozycji bilansowej:

• wartość brutto na początek okresu 01.01.2013 r.	33 967 442,03 zł
• zwiększenia w okresie obrachunkowym	147 628,39 zł
• zmniejszenia	24 822,98 zł
• wartość brutto na koniec okresu 31.12.2013 r.	34 090 247,44 zł

• amortyzacja na początek okresu bieżącego	2 106 606,84 zł
• amortyzacja okresu bieżącego	288 154,46 zł
• zmniejszenia	3 825,00 zł
• amortyzacja na koniec okresu	2 390 936,30 zł
• wartość netto na koniec okresu	31 699 311,14 zł

Istotną pozycję w kwocie zwiększenia 131 899,00 zł stanowią grunty.

b) Środki trwałe w budowie

• nakłady na początek okresu 01.01.2013 r.	624 393 148 zł
• w ciągu roku poniesiono dalsze nakłady	3 127 484,80 zł
• zmniejszenia – sprzedaż	1 035 569,29 zł
• stan nakładów na 31.12.2013 r.	2 716 308,99 zł

obejmujący 8 rozpoczętych obiektów oraz maszyny i urządzenia wymagające montażu. Największą pozycję (1 735 tys. zł) stanowią nakłady na budowę budynku wielorodzinnego „H”.

2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe wykazują realny, niezagrożony stan ich otrzymania w kwocie

612 644,54 zł

Na powyższą kwotę składają się należności z tytułu:

a)

• dostaw i usług	153 287,29 zł
• odpis aktualizujący	26 014,57 zł
• realna kwota należności	127 272,72 zł

b) podatków

109 619,00 zł

c)

• kary i odszkodowania	911 285,49 zł
• odpis aktualizujący	873 703,55 zł
• realna należność	37 581,94 zł

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe wykazują stan 722 657,50 zł i dotyczą środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie potwierdzone protokołem inwentaryzacji kasy i pismami banku finansującego.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wynoszą 104 679,14 zł, które dotyczą kosztów zarejestrowanych w 2013 r. do rozliczenia w 2014 r.

5. Kapitały własne

Wysokość posiadanych kapitałów własnych wykazana w kwocie 12 443 422,99 zł uległa zwiększeniu w wyniku dopłat do kapitału podstawowego, przeznaczenia zysku za 2012 r. na kapitał zapasowy oraz wykazania dodatniego bieżącego wyniku finansowego.

Zysk netto roku bieżącego wynosi 333 444,14 zł

6. Rezerwy na zobowiązania

Ustalone rezerwy na zobowiązania w kwocie 78 tys. zł dotyczą utworzonej w roku poprzednim rezerwy na wykonanie prac poprawkowych w budynku wielorodzinnym „G”

7. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 19 222 198,12 zł dotyczą kredytów zaciągniętych w latach poprzednich na budowę budynków wielorodzinnych „B”, „A”, „F” przypadająca do spłaty od roku 2015, a ponadto kaucje pobrane od najemców lokali w budynkach „B”, „A”, „F”, „G” i lokali użytkowych, partycypacje w kosztach budowy budynku „F” i partycypacje zwrotne.

8. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec wierzycieli w kwocie 1 578 739,48 zł ujęto w poprawnych wysokościach. Istotną pozycję stanowią kredyty w kwocie 521 995,82 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 779 474,64 zł w tym zobowiązania płatne od 2015 r. do 2019 r. na sumę 442 tys. zł. Jako zobowiązanie wykazano również wpłatę Urzędu Miasta w Oświęcimiu kwoty 200 tys. zł na powiększenie kapitału zakładowego.

9. Rozliczenia międzyokresowe bierne

kwota 2 549 753,98 zł dotyczy przychodu przyszłych okresów z tytułu partycypacji najemców w kosztach budowy budynku „B” i „A” i umorzenia kredytów zaciągniętych na budowę tych budynków.

IV Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości pozycji kształtujących wynik działalności gospodarczej.

Rachunek zysków i strat został sporządzony we wszystkich istotnych aspektach prezentacji w sposób poprawny i rzetelny.

Zarachowane przychody w kwocie 2 710 454,79 zł oraz koszty działalności operacyjnej w kwocie 2 150 295,39 zł nie budzą zastrzeżeń ich prezentacji.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 456 178,41 zł oraz pozostałe koszty operacyjne 264 911,06 zł ujęto prawidłowo. Istotną kwotą wykazanych przychodów operacyjnych jest zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych i rozwiązane rezerwy.

Przychody finansowe w kwocie 52 232,02 zł dotyczyły w całości otrzymanych odsetek od lokat bankowych i nieterminowo spłacanych należności.

Koszty finansowe w kwocie 432 487,63 zł dotyczyły zapłaconych odsetek od kredytów bankowych.

Wykazany zysk w kwocie 371 171,14 zł jako wynik działalności gospodarczej uznać należy za poprawnie ustalony, który wykazano w rachunku zysków i strat. Obciążenie powyższego wyniku w kwocie 37 727,00 zł dotyczy podatku dochodowego.

Wynik netto wyniósł 333 444,14 zł

V Rozliczenia podatkowe

W wyniku ostatecznych ustaleń naliczono podatek dochodowy w kwocie 37 727,00 zł. Zaznaczyć należy, że zgodnie z polskim prawem podatkowym, rozliczenia w powyższym tytule oraz innych obowiązkowych tytułach rozliczeń z budżetem mogą być przedmiotem kontroli organów skarbowych. Z uwagi na różnorodność interpretacji dotyczących stosowanych przepisów podatkowych podlegają ryzyku ich zmian w wyniku ustaleń przez organy podatkowe.

C. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

Zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości oprócz bilansu i rachunku zysków i strat Spółka sporządziła:

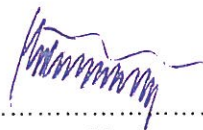
- a) informację dodatkową, którą sporządzono zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt. 2 ustawy o rachunkowości. W toku badania dane to zostały zweryfikowane jako ustalenia potwierdzone danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowym jak również zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości
- b) Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności. Dane liczbowe wykazane w sprawozdaniu Zarządu zgodne są z danymi wykazanymi w sprawozdaniu finansowym za badany rok obrotowy. Sprawozdanie to zostało sporządzone we wszystkich aspektach zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości.

D. INFORMACJA KOŃCOWA

Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno ponumerowanych oznaczonych podpisami biegłego rewidenta. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe był niezależny oraz posiadał nieograniczoną zdolność do bezstronnego badania i sporządzenia opinii z badania.

Raport sporządzono w 4 egzemplarzach:

- 3 egzemplarze – zleceniodawca
- 1 egzemplarz – zleceniobiorca



Kluczowy biegły rewident
Helena Wołowicz
Nr ewid. 4462

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
Helena Wołowicz
32-621 Brzeszcze, ul. Grottgera 8
nr ewid. 2064

Oświęcim, dnia 05 lutego 2014 roku