

OPINIA i RAPORT

**niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego**

za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

**Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.**

32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16C

Oświęcim, luty 2016 r.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01 stycznia do 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.**

dla Zebrania Przedstawicieli

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

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 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 42 391 130,26 zł
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości 489 349,90 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 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), 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 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 statutu 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 2016.


.....
Helena Wołowiec nr ewid. 4462

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
Helena Wołowiec
32-621 Brzeszcze, ul. Grotgera 8
nr ewid. 2064

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

Brzeszcze, dnia 19 lutego 2016 roku

SPIS TREŚCI RAPORTU

z badania sprawozdania finansowego za rok 2015

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
I. Informacje o badanej jednostce	1
II. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	2
III. Informacje o sprawozdaniu finansowym spółdzielni za poprzedni rok obrotowy	2
IV. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie spraw. finansowego	3
V. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych; system kontroli wewnętrznej	3
VI. Oświadczenie jednostki i dostępność danych	4
VII. Ogólna ocena sytuacji majątkowo-finansowej i główne wskaźniki ekonomiczne	4
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	10
I. Aktywa bilansu	10
II. Pasywa – źródła finansowania majątku	11
III. Rachunek zysków i strat	12
C. POZOSTAŁE ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
D. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	13
E. INFORMACJA KOŃCOWA	13

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**
za okres od 01 stycznia do 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

**Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.**
32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16C

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I Informacje o badanej jednostce

1. Forma prawna – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
2. Nazwa i adres
Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., 32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16C
3. Rejestracja sądowa
Wpis do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia XII Wydział Gospodarczy KRS, zarejestrowany pod numerem 0000086315.
4. Podstawa prawna działalności Spółki
 - Kodeks spółek handlowych,
 - akt założycielski Spółki, tekst jednolity z dnia 22.05.2014 r.
5. Przedmiot działalności
Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wynikającym z aktu założycielskiego i wpisu do właściwego rejestru jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu i inne szczegółowo wymienione w §5 aktu założycielskiego i Dziale 3 KRS.
6. Kapitały
Kapitały własne kształtują się następująco:

w tys. zł

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.
Kapitał (fundusz) własny	14 437	15 627
Kapitał (fundusz) podstawowy	10751	11451
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0
Kapitał (fundusz) zapasowy	3 313	3 686
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
Zysk netto	373	490

7. Władze Spółki

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza – organ nadzoru – działająca na dzień bilansowy w składzie:
 - Pan Waldemar Jaworski Przewodniczący
 - Pan Bogdan Jan Białecki Sekretarz
 - Pan Roman Czebotar Członek

- Zarząd

Zgodnie z wpisem w KRS – do reprezentowania Spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, albo prokurent lub pełnomocnik samodzielnie.

Prezesem Zarządu jest Pan Tyberiusz Kornas.

Głównym księgowym jest Pani Elżbieta Głównia będąca równocześnie Prokurentem.

8. Informacje o jednostkach zależnych

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 udziałowcami jednostki współzależnej – w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 43 uor).

9. Rejestracja statystyczna i podatkowa

- REGON 357118653
- NIP 5492054900

10. Zatrudnienie

Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 5 Spółka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 7 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

II Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

- przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii
- sprawozdanie finansowe Spółki nie podlega obowiązkowi badania zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że jednostka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości
- do sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

III Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

- sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zostało zbadane przez Auxilium Audit Sp. z o.o., Sp. k. w Krakowie.
- w dniu 22 czerwca 2015 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników OTBS Spółka z o.o. w Oświęcimiu zatwierdziło uchwałą numer 4/2015 sprawozdanie finansowe za rok 2014 obejmujące bilans i rachunek zysków i strat. Uchwałą numer 2/2015 kwotę zysku netto 372 965,17 zł przeznaczono w całości na kapitał zapasowy Spółki z podziałem na:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki | 314 568,81 zł |
| ▪ inne cele statutowe Spółki | 58 396,36 zł |

Księgowania związane z rozliczeniem wyniku za rok ubiegły w księgach badanego okresu są prawidłowe

- sprawozdanie finansowe za 2014 rok wraz z pozostałymi dokumentami zostało złożone do KRS w dniu 06.07.2015 r.
- sprawozdanie finansowe wraz z niezbędnymi dokumentami zostało przesłane w dniu 02.07.2015 r. do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu

- na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe 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 otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych

Oznacza to, że Spółka dopełniła obowiązków w zakresie sporządzania, badania oraz ogłaszania sprawozdań finansowych określonych w ustawie o rachunkowości.

IV Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

- badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zostało przeprowadzone na podstawie zawartej umowy w dniu 25.11.2015 r. pomiędzy Biurem Biegłego Rewidenta Helena Wołowiec wpisanym na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 2064, a Zarządem badanej Spółki
- podstawą zawarcia umowy była uchwała 01/2015 z dnia 23.11.2015 r. Rady Nadzorczej działającej na podstawie §33 ust. 3 pkt. 6 aktu założycielskiego w zakresie wyboru audytora do badania sprawozdania finansowego
- badanie zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki i własnej w okresie od 10.02.2016 r. do 19.02.2016 r.
- zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Helena Wołowiec (nr rej. 4462) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym
- nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie mogły wystąpić poza systemem rachunkowości

V Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych; system kontroli wewnętrznej

- Spółka prowadzi księgi rachunkowe na podstawie zatwierdzonej przez Zarząd Spółki polityki rachunkowości. Zbadane przeze mnie transakcje dokumentowane były w sposób kompletny, przejrzysty i zostały poprawnie zakwalifikowane w księgach rachunkowych. Zapisy księgowo zostały dokonane poprawnie na podstawie zweryfikowanych i sprawdzonych dowodów źródłowych (dokumentów księgowych) stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe prowadzone są z zastosowaniem techniki komputerowej i mają postać wydruków komputerowych
- sprawozdanie finansowe wynika z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółki w taki sposób, aby nieupoważnione osoby spoza pionu rachunkowości nie miały do nich dostępu
- system kontroli wewnętrznej Spółki zbadano w stopniu wystarczającym do wyrażenia opinii biegłego rewidenta. W oparciu o wyniki badania systemu kontroli wewnętrznej oraz badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego można było wyrazić ogólną, całościową opinię o prawidłowości i rzetelności tego sprawozdania. Nie stanowiło celu badania udzielenie zapewnienia o prawidłowości opracowania oraz działania systemu kontroli wewnętrznej
- Spółka przeprowadziła na dzień 31.12.2015 r. inwentaryzację środków pieniężnych oraz środków trwałych w budowie. Wyniki inwentaryzacji wprowadzono do ksiąg rachunkowych.
- bilans na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku sporządzone zostały poprawnie pod względem formalnym i rachunkowym. Wszystkie pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat są zgodne z saldami, względnie obrotami odpowiednich ksiąg rachunkowych

- badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie zostało przeprowadzone na podstawie wybranej próby, wybranych dowodów księgowych, potwierdzających wartości i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym
- przepisy prawne wykorzystane w badaniu:
 - rozdział 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami)
 - ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649)
 - kodeks spółek handlowych oraz kodeks cywilny
 - krajowe standardy rewizji finansowej, wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce

VI Oświadczenie jednostki i dostępność danych

- Spółka przedstawiła w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia. Współpraca kierownictwa i pracowników badanej Spółki z biegłym rewidentem przebiegała bez zastrzeżeń
- Zarząd Spółki przedłożył oświadczenie z dnia 19.02.2016 r. o kompletności ujęcia w księgach wszystkich zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce do dnia badania sprawozdania finansowego

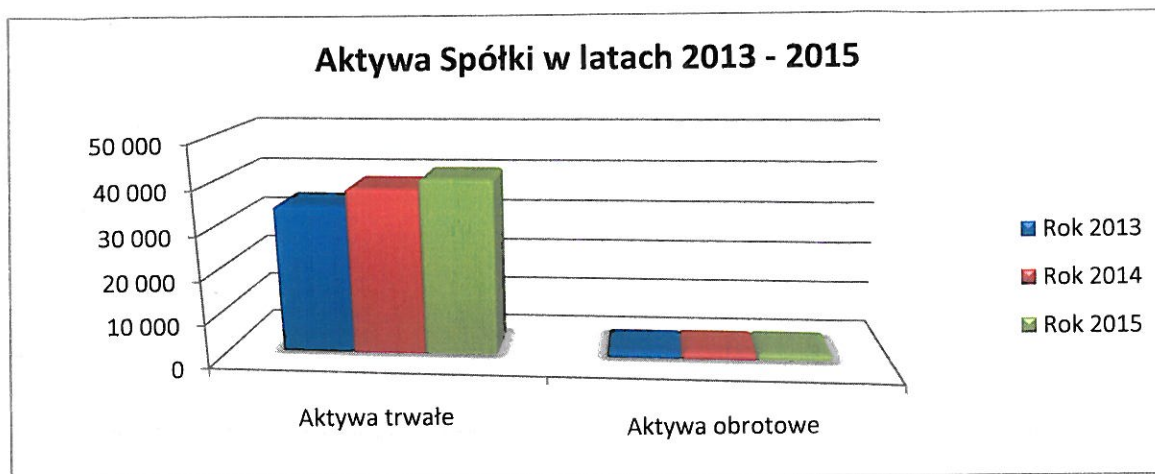
VII Ogólna ocena sytuacji majątkowo-finansowej i główne wskaźniki ekonomiczne

1. Struktura majątku i źródeł jego finansowania

1.1 Aktywa – majątek trwały i obrotowy Spółki

dane w tys. zł

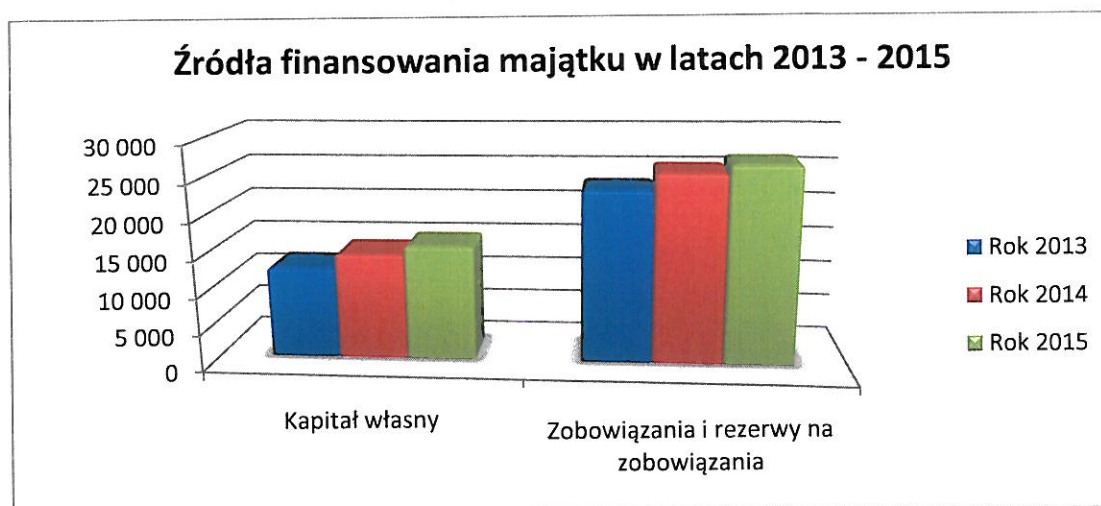
Aktywa	Rok 2013		Rok 2014		Rok 2015	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
Aktywa trwałe						
Wartości niematerialne i prawne	6	0,02	3	0,01	0	-
Rzeczowe aktywa trwałe	34 416	95,94	38 510	96,01	40 848	96,36
Należności długoterminowe	7	0,02	7	0,02	7	0,02
Inwestycje długoterminowe	0	-	0	-	0	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	-	0	-	0	-
Razem	34 429	95,98	38 520	96,04	40 855	96,38
Aktywa obrotowe						
Zapasy	3	0,01	0	-	0	-
Należności krótkoterminowe	612	1,71	766	1,91	227	0,54
Inwestycje krótkoterminowe	723	2,02	718	1,79	1 218	2,87
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	105	0,29	106	0,26	91	0,21
Razem	1 443	4,02	1 590	3,96	1 536	3,62
Aktywa razem	35 872	100,00	40 110	100,00	42 391	100,00

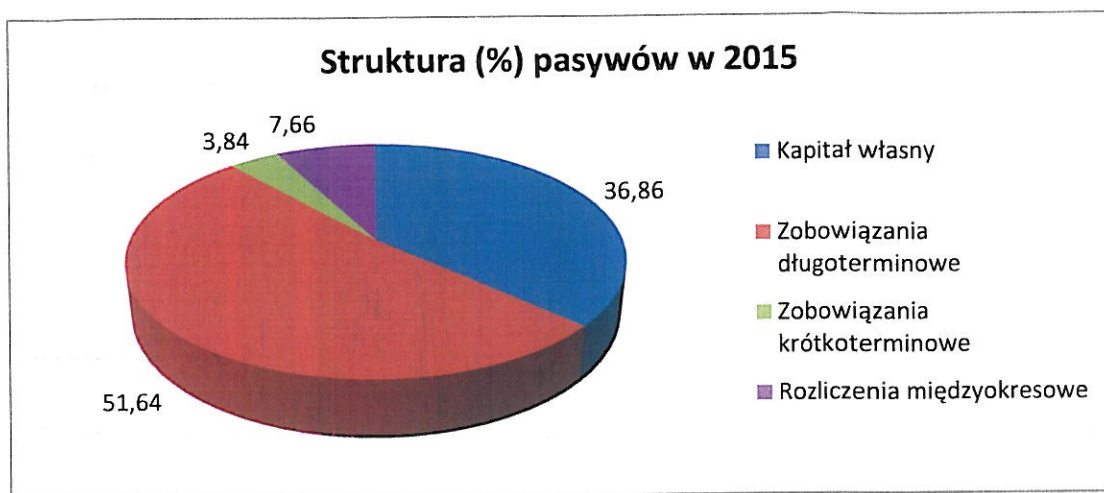


1.2 Pasywa – źródła finansowania majątku

dane w tys. zł

Pasywa	Rok 2013		Rok 2014		Rok 2015	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	9 131	25,45	10 751	26,80	11 451	27,01
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	-	0	-	0	-
Kapitał zapasowy	2 979	8,30	3 313	8,26	3 686	8,70
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	-	0	-	0	-
Zysk netto	333	0,93	373	0,93	490	1,16
Razem	12 443	34,69	14 437	35,99	15 627	36,86
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
Rezerwy na zobowiązania	78	0,22	68	0,17	0	-
Zobowiązania długoterminowe	19 222	53,58	21 675	54,04	21 890	51,64
Zobowiązania krótkoterminowe	1 579	4,40	1 562	3,89	1 626	3,84
Rozliczenia międzyokresowe	2 550	7,11	2 368	5,90	3 248	7,66
Razem	23 429	65,31	25 673	64,01	26 764	63,14
Pasywa razem	35 872	100,00	40 110	100,00	42 391	100,00





W analizowanym okresie nastąpił dalszy wzrost sumy bilansowej. W stosunku do roku ubiegłego wyniósł on kwotę 2 281 tys. zł tj. o 5,7%.

Po stronie aktywów trwałych wzrost dotyczył majątku trwałego o kwotę 2 330 tys. zł. Wpływ na zwiększenie wartości netto miały bieżące zakupy środków trwałych oraz nakłady poniesione na budowę domków jednorodzinnych.

W aktywach obrotowych nastąpił znaczny spadek należności; wzrosły natomiast środki pieniężne.

Zdarzenia te nie wpłynęły znacząco na zmianę struktury aktywów. W badanym okresie Spółka w dalszym ciągu charakteryzuje się większościowym udziałem majątku trwałego. Wskaźnik struktury aktywów trwałych wynosi 96,38%.

Po stronie pasywów kapitały własne Spółki uległy zwiększeniu o 8,24%. Jest to wynikiem głównie wzrostu kapitału podstawowego i zatrzymania w Spółce zysku netto za 2014 r.

Zaznaczyć należy, że z roku na rok poprawia się struktura źródeł finansowania majątku kapitałem własnym, która wynosiła:

- w roku 2013 - 34,69%
- w roku 2014 - 35,99%
- w roku 2015 - 36,86%

Zobowiązania długoterminowe stanowią część kredytu inwestycyjnego przypadającą do spłaty po roku 2016 w łącznej kwocie 14 030 tys. zł oraz kaucja i partycypacje 7 860 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe w porównaniu do ubiegłego roku kształtują się na zbliżonym poziomie.

Zobowiązania (kapitały obce) pokrywają majątek Spółki w 63,14% - w roku poprzednim było to 64,01%.

Ponadto na koniec badanego okresu w porównaniu do roku poprzedniego:

- Spółka zrealizowała wydatki inwestycyjne na poziomie 80 tys. zł. Nakłady te stanowią zaledwie 24% kosztów amortyzacji, co oznacza, że jednostka nie odtworzyła poziomu zużycia posiadanego majątku
- należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług zmniejszyły się o 22 tys. zł, co przy wzroście przychodów ze sprzedaży o 265 tys. zł należy ocenić pozytywnie
- w badanej Spółce nie jest zachowana „złota” reguła bilansowa, ponieważ majątek trwały jest w 90,95% pokryty kapitałem stałym (kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi).

2. Syntetyczny rachunek zysków i strat

dane w tys. zł

	Rok 2013		Rok 2014		Rok 2015	
	kwota	dynamika	kwota	dynamika	kwota	dynamika
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 710	104,1	2 925	107,9	3 298	112,8
Koszty działalności operacyjnej	2 150	115,3	2 318	107,8	2 440	105,3
Wynik brutto ze sprzedaży	560	75,8	607	108,4	858	141,4
Pozostałe przychody operacyjne	456	25,7	444	97,4	221	49,8
Pozostałe koszty operacyjne	265	22,2	193	72,8	247	128,0
Wynik na działalności operacyjnej	751	57,0	858	114,2	832	97,0
Przychody finansowe	52	152,9	17	32,7	22	129,4
Koszty finansowe	432	87,1	394	91,2	335	85,0
Zysk (strata) brutto z działalności gospodarczej	371	43,4	481	129,6	519	107,9
Podatek dochodowy	38	18,5	108	284,2	29	26,9
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0		0		0	
Obowiązkowe obciążenia - razem	38	18,5	108	284,2	29	26,9
Zysk (strata) netto	333	51,2	373	112,0	490	131,4
Przychody ogółem	3 218	73,0	3 386	105,2	3 541	104,6
Koszty ogółem	2 847	80,1	2 905	102,0	3 022	104,0



Podobnie jak w latach poprzednich dominującą pozycję w strukturze przychodów zajmują przychody z najmu lokali mieszkalnych. Przychody te stanowiły 73,7% wszystkich przychodów ze sprzedaży.

Dynamika przychodów wyprzedza dynamikę kosztów co skutkuje wzrostem zysku na działalności operacyjnej, który wynosi:

- w roku 2013 strata wynosiła 560 tys. zł
- w roku 2014 strata wynosiła 607 tys. zł
- w roku 2015 strata wynosiła 858 tys. zł

Na kształtowanie się końcowego wyniku finansowego wpływ wywierają wyniki na innych rodzajach działalności, w tym:

- strata na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 26 tys. zł
- strata na działalności finansowej w kwocie 313 tys. zł (koszty odsetek od kredytu)

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2014	2015
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{średnioroczny stan aktywów}}$	5 - 8	procent	0,93	0,98	1,19
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3 - 8	procent	10,35	11,02	13,84
Rentowność sprzedaży brutto $\frac{\text{wynik ze sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$		procent	20,66	20,75	26,02
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{średnioroczny stan kapitału własnego}}$	15 - 25	procent	2,82	2,78	3,26
Rentowność inwestycji $\frac{(\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych}) \times 100}{\text{kapitały własne} + \text{zobowiązania}}$		procent	2,40	2,32	2,18

3.2 Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2014	2015
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe-należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy}}{\text{zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy}}$	1,2 - 2,0	krotność	1,27	1,32	1,15
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.-zapasy-należ. z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy}}{\text{zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy}}$	1,0	krotność	1,27	1,32	1,15
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy}}$	0,1 - 0,2	krotność	0,64	0,60	0,91
Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,45	0,41	0,32

3.3 Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2014	2015
Szybkość obrotu zapasów $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
Spływ należności $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	18	17	14
Spłata zobowiązań $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$		w dniach	41	52	51
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł	0,08	0,07	0,08

3.4 Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2014	2015
Ogólny poziom zadłużenia $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma aktywów (stan średni)}}$		procent	66,06	61,32	57,00
Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma aktywów (stan średni)}}$		procent	88,49	95,23	90,95

W wyniku wzrostu zysku netto wzrosły wszystkie wskaźniki rentowności. Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) uległ znacznej poprawie i wynosi 3,26 co oznacza, że z jednej złotówki kapitału Spółka wygenerowała 0,0326 zł zysku.

W analizowanym okresie w porównaniu do roku ubiegłego pogorszyły się nieco wskaźniki płynności I i II stopnia i wynoszą odpowiednio 1,15 i 1,15. Wskaźnik płynności III stopnia kształtuje się na poziomie uznawanym w literaturze za wzorcowy. Wskazuje on, że w analizowanym okresie nie występowały w Spółce problemy z utrzymaniem bieżącej płynności. Wartości wskaźników informują, że posiadane przez Spółkę należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne pokrywają równowartość 115% zobowiązań bieżących.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje, że Spółka korzysta z kredytu kupieckiego udzielanego jej przez dostawców. Za pozytywny należy jednak uznać fakt występowania krótszych terminów kredytowania odbiorców (szybkość spłaty należności z tytułu dostaw i usług) od okresów płatności zobowiązań (szybkość spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług). Stwarza to bowiem sytuację, w której Spółka potrzebuje zaangażowania mniejszych środków własnych w finansowanie bieżącej działalności. Łączny okres zamrożenia środków w Spółce na koniec 2015 roku jest ujemny i wynosi 37 dni (rotacja zapasów + rotacja należności – rotacja zobowiązań).

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył Spółce 0,08 zł przychodów.

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

Przeprowadzone badania i dowody rewizji potwierdzają, że nie występuje istotne zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej badanej Spółki w roku następnym po badanym.

Odnotować należy przy tym fakt, że Zarząd Spółki wiarygodnie poinformował we wprowadzeniu do informacji dodatkowej o swej zdolności do kontynuacji działalności.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

INFORMACJE O WYBRANYCH POZYCJACH BILANSU

I Aktywa bilansu

I.A Aktywa trwałe

Zaprezentowane niżej wielkości aktywów trwałych wynikają z poprawnie prowadzonej ewidencji księgowej i zostały w prawidłowych kwotach zaprezentowane w bilansie.

1. Wartości niematerialne i prawne

Ewidencją na tym koncie objęte są użytkowane programy, licencje komputerowe. Zastosowane stawki zgodne z przepisami prawnymi i ustaleniami polityki rachunkowości. Udokumentowanie prawidłowe. Na dzień bilansowy zostały w całości zamortyzowane wobec czego pozycja ta w bilansie nie występuje.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Wykazane w bilansie wielkości majątku trwałego wynikają z prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej, zostały poprawnie udokumentowane i stanowią własność Spółki. Wycena do bilansu dokonana z zachowaniem zasady ciągłości wyceny oraz zasady ostrożnej wyceny

2.2 Zastosowane stawki amortyzacyjne dla środków trwałych – prawidłowe. Naliczona amortyzacja prawidłowo obciążała koszty działalności. Udokumentowanie zakupów nowych oraz likwidacji istniejących składników majątku w badanym okresie prawidłowe.

2.3 Istnienie środków trwałych zostało potwierdzone weryfikacją.

2.4 Środki trwałe w budowie

Na dzień 31.12.2015 r. bilansowa wartość środków trwałych w budowie wynosi 4 171 tys. zł. Nakłady na wszystkie tytuły zadań inwestycyjnych wyniosły w roku badanym kwotę 3 531 tys. zł. Rozliczono poprzez sprzedaż domków jednorodzinnych i działek budowlanych na łączną wartość 907 tys. zł. Przychody ze sprzedaży wyżej wymienionych obiektów wyniosły 986 tys. zł.

Na wykazaną w bilansie 4 171 tys. zł składa się 13 obiektów o różnym stopniu zaawansowania; poniesione koszty wynikają z ewidencji.

3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Ze względu na małe prawdopodobieństwo realizacji zrezygnowano z tworzenia aktywów z tytułu podatku dochodowego odroczonego od przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów i pasywów. Wykazana w bilansie kwota 7 250 zł stanowi kaucję za wynajem pomieszczeń dla administracji Spółki.

I.B Aktywa obrotowe

Zaprezentowane niżej wielkości obrotowych aktywów wynikają z poprawnie prowadzonej ewidencji księgowej i zostały w prawidłowych kwotach zaprezentowane w bilansie.

1. Należności krótkoterminowe

1.1 Przeprowadzone badanie w zakresie wiarygodności wykazanych w bilansie należności w tytułu dostaw pozwala stwierdzić, iż są one realne. Należności przedawnionych na dzień bilansowy nie stwierdzono. Salda do dnia badania zostały w znacznej części rozliczone. Na należności, których odzyskanie jest wątpliwe zostały utworzone odpisy aktualizujące. Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie są rzetelne.

1.2 Pozostałe należności – wycena na dzień bilansowy poprawna. Dotyczy w szczególności VAT do rozliczenia w następnym okresie i należność, której zapłata została rozłożona na raty.

2. Inwestycje krótkoterminowe

2.1 Stan gotówki w kasie wykazany w bilansie został potwierdzony inwentaryzacją przeprowadzoną na dzień bilansowy. Saldo prawidłowo udokumentowane. Wycena na dzień bilansowy według wartości nominalnej.

2.2 Stany środków pieniężnych na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki. Wycena do bilansu prawidłowa. Udokumentowanie zgodne z obowiązującymi przepisami.

3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wykazane w bilansie krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały prawidłowo zakwalifikowane i wycenione. Stwierdzono zasadność ujęcia sald operacji księgowych w omawianej grupie aktywów. Salda prawidłowo udokumentowane i realne.

II Pasywa – źródła finansowania majątku

1. Kapitały (fundusze) własne

1.1 Kapitał podstawowy podzielony na 22 902 udziałów po 500 zł każdy w całości objęty przez Gminę – Miasto Oświęcim. W roku badanym został podwyższony o 1400 udziałów na wartość 700 tys. zł opłacony gotówką.

1.2 Kapitał zapasowy – saldo na początek okresu zostało zwiększone z tytułu podziału zysku za 2014 rok o kwotę 373 tys. zł.

1.3 Wynik roku badanego – zysk netto w kwocie 489 349,90 zł został ustalony w prawidłowej wysokości.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

2.1 Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 14 030 tys. zł dotyczą kredytów zaciągniętych w latach poprzednich na budowę budynków wielorodzinnych „B”, „A”, „F” przypadająca do spłaty od roku 2017, 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 w łącznej kwocie 7 860 tys. zł.

2.2 Zobowiązania krótkoterminowe

Ujawnione w bilansie saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług jest zgodne z księgami rachunkowymi i dotyczy bieżących rozrachunków z kontrahentami. Zobowiązania przeterminowane nie występują. Zobowiązania wobec kontrahentów powstały zdecydowanie w IV kwartale 2015 roku i do dnia badania w znacznej części uregulowane.

2.3 Zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń

są zgodne z deklaracjami przesłanymi do Urzędu Skarbowego i ZUS.

Na dzień 31.12.2015 r. wystąpiły zobowiązania wobec budżetu w kwocie 42 tys. zł. Saldo prawidłowo ustalone.

Zobowiązania budżetowe były przedmiotem niniejszego badania – w sposób wrywkowy sprawdzono prawidłowość naliczeń oraz terminowość wpłat na rzecz budżetu.

2.4 Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń

wynagrodzenia zostały wypłacone w regulaminowo ustalonych terminach.

2.5 Pozostałe rozrachunki

prawidłowo ustalone saldo dotyczy głównie rozrachunków z najemcami i z tytułu umów rezerwacyjnych.

3. Rozliczenia międzyokresowe

Kwota 3 248 tys. zł dotyczy przychodu przyszłych okresów z tytułu partycypacji najemców w kosztach budowy budynku „B” i „A”, umorzenia kredytów zaciągniętych na budowę tych budynków oraz przedpłat na zabudowę szeregową.

III Rachunek zysków i strat

1. Przychody

- 1.1 Zaprezentowane w rachunku zysków i strat wartości ze sprzedaży są kompletne, zostały prawidłowo wycenione i dotyczą badanego okresu oraz wynikają z przedłożonej do badania ewidencji. Udokumentowanie poszczególnych pozycji zastrzeżeń nie budzi.
- 1.2 Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od lokat bankowych. Wycena i prezentacja na dzień bilansowy prawidłowa.
- 1.3 Łączna suma pozostałych przychodów operacyjnych wynosi 221 tys. zł w tym główną pozycją są przychody z tytułu zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i rozwiązanych rezerw.

2. Koszty

- 2.1 Ewidencja i rozliczenie kosztów dokonywane jest w sposób określony w polityce rachunkowości. Wykazane w sprawozdawczości koszty są:
 - prawidłowo udokumentowane
 - zaliczone do właściwych okresów sprawozdawczych
 - kompletne
 - prawidłowo wycenione
- 2.2 Badanie powiązania kosztów z uzyskiwanymi przychodami w poszczególnych miesiącach wykazało ich współmierność.
- 2.3 Prezentacja kosztów rachunku zysków i strat jest zgodna z ewidencją księgową.
- 2.4 Badanie wykazało poprawną kwalifikację kosztów kalkulacyjnych dostosowaną do potrzeb zarządzania.
- 2.5 Pozostałe koszty operacyjne – prezentacja i udokumentowanie na dzień bilansowy prawidłowe.

3. Wynik finansowy, obciążenie wyniku

Ustalony w sprawozdaniu finansowym wynik brutto został zweryfikowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego pod względem eliminacji wydatków nieuznanych za koszty uzyskania przychodów oraz przychodów niepodlegających opodatkowaniu. Przekształcenie wyniku w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym prawidłowo wykazano w informacji dodatkowej.

C. POZOSTAŁE ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

które spełnia wymogi ustawy o rachunkowości i określa, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności. Ponadto określa przyjęte zasady rachunkowości w tym metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru oraz przedstawienie przyczyn i skutków ich ewentualnych zmian w stosunku do roku poprzedzającego.

2. Informacja dodatkowa

Przewidziana obowiązującą ustawą o rachunkowości informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia sporządzona została w sposób poprawny i wynika z danych ksiąg rachunkowych oraz innych wiarygodnych dokumentów.

Dane zawarte w informacji dodatkowej są w pełni powiązane z danymi pozostałych części sprawozdania finansowego.

3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2015 r. Informacja zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2015 r. są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Spółki w istotnych aspektach spełnia wymagania art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

D. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

Przestrzeżenie przepisów prawa

Otrzymałam pisemne oświadczenie Zarządu Spółki w którym Zarząd stwierdził, że nie posiada wiedzy o jakichkolwiek naruszeniach prawa lub przepisów, które powinny być uwzględnione przy sporządzaniu sprawozdania finansowego lub mogłyby stanowić podstawę do uwzględnienia kosztów lub strat.

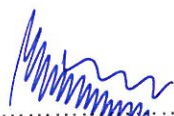
Zdarzenia po dacie bilansu

Biegła stwierdziła, że między dniem bilansowym 31.12.2015 r., a datą zakończenia badania nie ujawniono istotnych zdarzeń gospodarczych mających wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie zawarte w informacji dodatkowej.

E. INFORMACJA KOŃCOWA

Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno numerowanych i opracowanych przez biegłego rewidenta.

Raport sporządzono w 4 egzemplarzach.



Kluczowy biegły rewident
Helena Wołowiec
Nr ewid. 4462

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

Oświęcim, dnia 19 lutego 2016 roku