Raport

uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego

Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16c

sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r.

Oświęcim, maj 2013 r.

A.CZĘŚĆ OGÓLNA

I INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE

1. Nazwa i adres

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

2. Podstawa prawna prowadzenia działalności

W dniu 01.02.2002 r.[1] dokonano wpisu do KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy KRS i zarejestrowano pod numerem 0000086315. Spółka działa na podstawie umowy z dnia 18.11.1999 r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w Oświęcimiu – rep. A 6617/99 z późniejszymi zmianami oraz na podstawie Kodeksu spółek handlowych, zawiązana na czas nieokreślony.

3. 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, cieplnych, 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

4. Kapitały

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosi 8 216 500 zł objęty w całości przez Gminę Miasto Oświęcim.

Struktura kapitału własnego na dzień bilansowy przedstawia się jak niżej:

dane w tys. zł

	Początek okresu	Dzień bilansowy
Kapitały ogółem według sprawozdania	10 245	11 196
w tym:		
- kapitał podstawowy	7 917	8 217
- kapitał zapasowy	1 869	2 329
- kapitał z aktualizacji wyceny		
- pozostałe kapitały rezerwowe		
- zysk netto	459	650

[1] Poprzednio Spółka była zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej pod numerem RHB 3697

5. Władze Spółki

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza – organ nadzoru

   działająca na dzień bilansowy w składzie:
   - Pan Waldemar Jaworski Przewodniczący
   - Pan Bogdan Jan Białecki Sekretarz
   - Pan Roman Czebotar Członek
3. Zarząd

   Spółkę w badanym okresie reprezentował:
   - Pan Tyberiusz Kornas - Prezes Zarządu
4. Prokurentem Spółki jest:
   - Pani Elżbieta Głownia
5. Członkowie wyżej wymienionych organów na dzień bilansowy nie mają kapitałowych powiązań z badaną Spółką.

   Głównym księgowym jest Pani Elżbieta Głownia.

6. 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).

7. Rejestracja statystyczna i podatkowa

- REGON 357118653
- NIP 5492054500

8. Zatrudnienie

Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 7 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

II PRZEDMIOT BADANIA

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

2. bilans na dzień 31 grudnia 2012 roku z sumą aktywów i pasywów 35 061 483,28 zł,

3. rachunek zysków i strat wykazujący za rok obrotowy zysk netto 650 530,44 zł,

4. dodatkowe informacje i objaśnienia,

oraz dołączone sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym

III USTALENIA OGÓLNE BIEGŁEGO REWIDENTA

1. Rok obrotowy jest równy z rokiem kalendarzowym i obejmuje okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

2. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zostało przeprowadzone na podstawie zawartej umowy w dniu 28 grudnia 2012 roku 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 nr 9/2012 z dnia 19.11.2012 r. Rady Nadzorczej działającej na podstawie §36 pkt. 3 lit. 7 umowy Spółki o wyborze podmiotu audytorskiego.
   Badanie zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki i własnej w okresie od 29 kwietnia 2013 roku do 10 maja 2013 roku.

   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.

3. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie mogły wystąpić poza systemem rachunkowości.

4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że jednostka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości.

5. 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 o kompletności ujęcia w księgach wszystkich zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce do dnia badania sprawozdania finansowego.

6. 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 księgowe 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.

7. 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.

8. Spółka przeprowadziła w IV kwartale 2012 roku inwentaryzację środków trwałych i wyposażenia oraz środków pieniężnych w drodze spisu z natury. Pozostałe składniki majątku w drodze weryfikacji. Wyniki inwentaryzacji wprowadzono do ksiąg rachunkowych.

9. We wszystkich istotnych aspektach bilans zamknięcia poprzedniego okresu obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu. Wprowadzony do bilansu stan początkowy aktywów i pasywów zaprezentowany został zgodnie ze stanem faktycznym. Z punku widzenia sprawozdania finansowego jako całości, aktywa i pasywa bilansu przedstawione zostały we wszystkich istotnych aspektach w sposób prawidłowy i rzetelny.

Bilans na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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.

W dniu 30 marca 2012 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki zatwierdziło[2] sprawozdanie finansowe za rok ubiegły obejmujące bilans i rachunek zysków i strat za 2011 rok. Zgromadzenie Wspólników Spółki[3] działając na podstawie art. 231 §2 pkt. 2 Kodeksu spółek handlowych postanowiło zysk w kwocie 459 571,99 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki:

- cele statutowe kwotę 414 708,97 zł
- utrzymanie zasobów mieszkaniowych kwotę 44 863,02 zł

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

10. Sprawozdanie finansowe za 2011 rok[4] wraz z pozostałymi dokumentami zostało złożone do KRS w dniu 16.04.2012 r.

Sprawozdanie finansowe wraz z niezbędnymi dokumentami zostało przesłane w dniu 18.04.2012 r. do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok nie podlegało publikacji.

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

[2] Uchwała nr 2/2012 z dnia 30.03.2012 r.
[3] Uchwała nr 3/2012 z dnia 30.03.2012 r.
[4] Zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu Biuro Biegłego Rewidenta Helena Wołowiec w Brzeszczach – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 2064

11. 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.

12. Przepisy prawne wykorzystane w badaniu:

- rozdział 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 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.

IV OGÓLNA OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ I GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

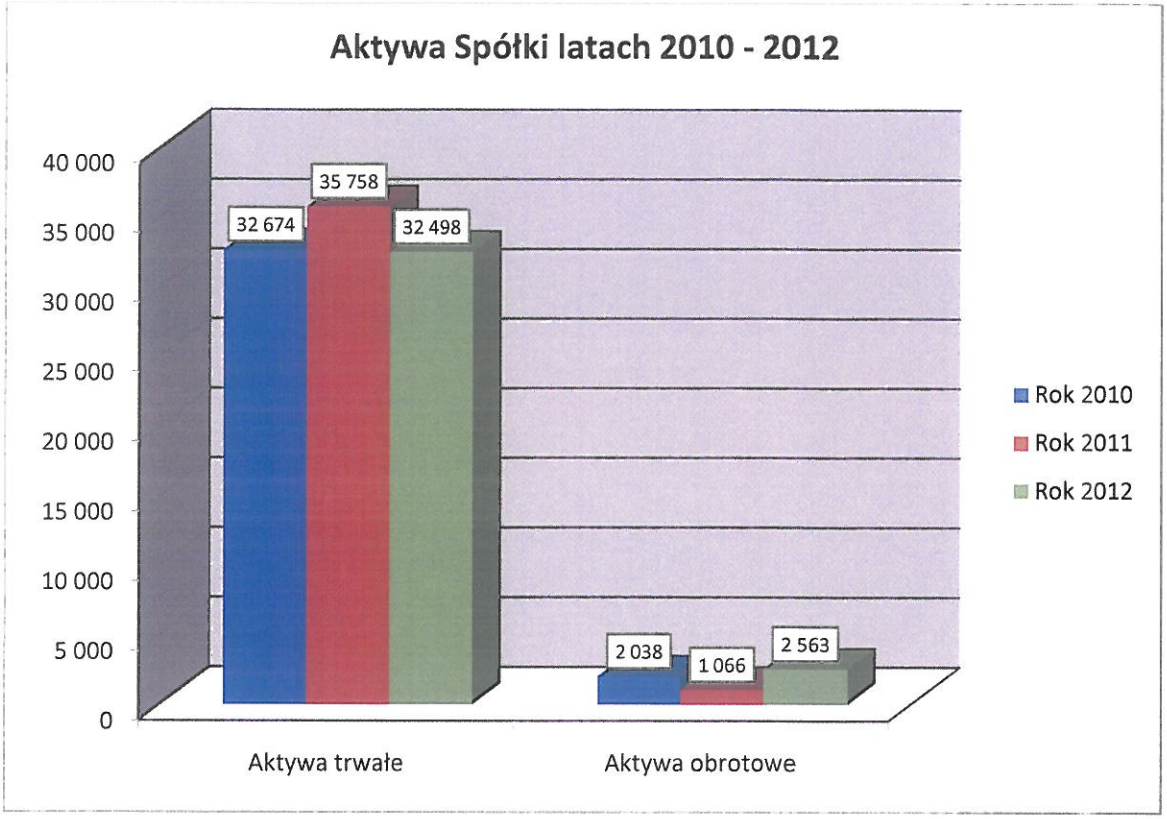
1. Syntetyczny bilans za lata 2010 – 2012

Struktura majątku i źródeł jego finansowania przestawia się następująco:

a) Aktywa – majątek trwały i obrotowy Spółki

dane w tys. zł

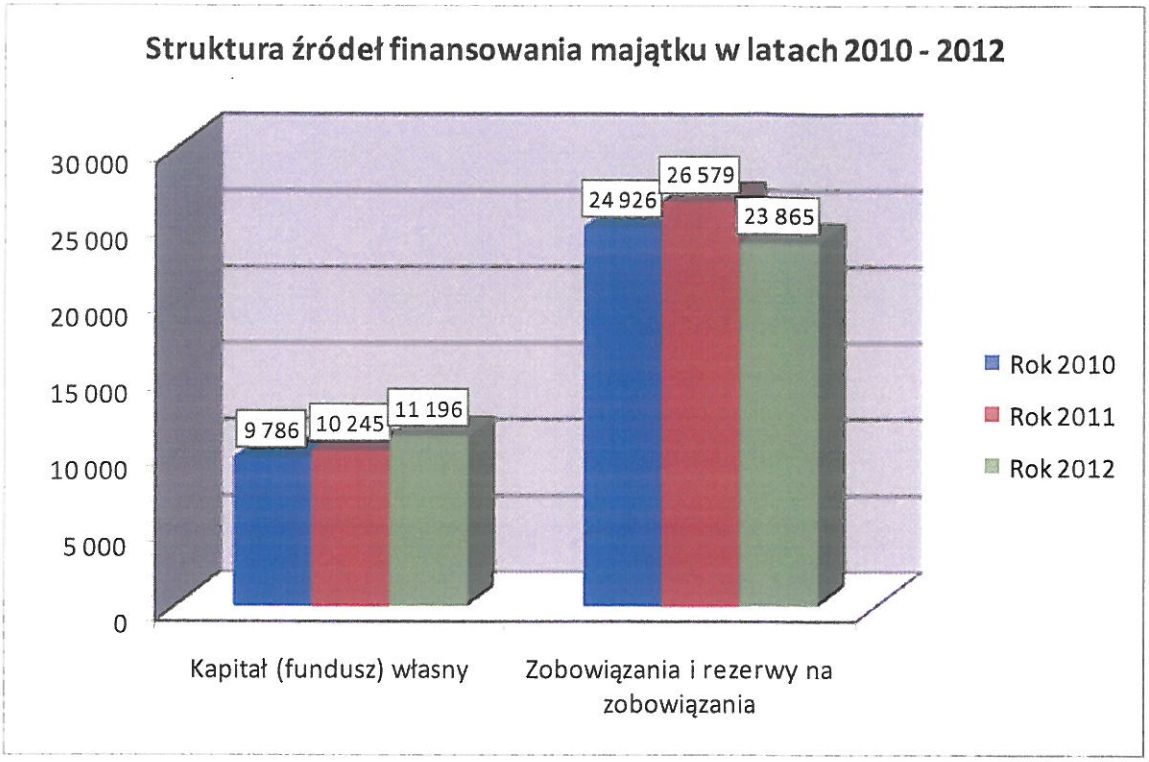
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010		Rok 2011		Rok 2012	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
A.	**Aktywa trwałe**	**32 674**	**94,13**	**35 758**	**97,11**	**32 498**	**92,69**
I.	Wartości niematerialne i prawne	3	0,01	2	0,01	6	0,02
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	32 671	94,12	35 749	97,08	32 485	92,65
III.	Należności długoterminowe	0	0,00	7	0,02	7	0,02
IV.	Inwestycje długoterminowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
B.	**Aktywa obrotowe**	**2 038**	**5,87**	**1 066**	**2,89**	**2 563**	**7,31**
I.	Zapasy	0	0,00	0	0,00	13	0,04
II.	Należności krótkoterminowe	117	0,34	507	1,38	658	1,88
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 778	5,12	427	1,16	1 769	5,05
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	143	0,41	132	0,36	123	0,35
	Aktywa razem	**34 712**	**100,00**	**36 824**	**100,00**	**35 061**	**100,00**



b) Pasywa – źródła finansowania majątku

dane w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010		Rok 2011		Rok 2012	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**9 786**	**28,19**	**10 245**	**27,82**	**11 196**	**31,93**
I.	Kapitał podstawowy (fundusz udziałowy)	7 917	22,81	7 917	21,50	8 217	23,44
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
III.	Kapitał zapasowy	1 616	4,66	1 869	5,08	2 329	6,64
IV.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0,00	0	0,00	0	0,00
V.	Zysk netto	253	0,73	459	1,25	650	1,85
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**24 926**	**71,81**	**26 579**	**72,18**	**23 865**	**68,07**
I.	Rezerwy na zobowiązania	0	0,00	0	0,00	232	0,66
II.	Zobowiązania długoterminowe	19 560	56,35	19 172	52,06	18 763	53,52
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 806	5,20	1 734	4,71	2 378	6,78
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 560	10,26	5 673	15,41	2 492	7,11
	Pasywa razem	**34 712**	**100,00**	**36 824**	**100,00**	**35 061**	**100,00**



Syntetyczna ocena sytuacji majątkowej, na podstawie przedstawionego bilansu Spółki wskazuje, że wystąpiły zmiany w poszczególnych składnikach aktywów. I tak:

- wartość aktywów trwałych netto zmniejszyła się w stosunku do okresu ubiegłego o 3 960 tys. zł głównie w grupie rzeczowych składników majątku. Na zmniejszenie wpływ miała sprzedaż środków trwałych w budowie (domki szeregowe, mieszkania w bloku „G"), a także umorzenie roczne,
- ogólna wartość aktywów obrotowych wzrasta o 1 497 tys. zł (40,3 %), głównie z uwagi na wzrost należności i środków pieniężnych,
- w badanym okresie nastąpiły zmiany w źródłach finansowania majątku (aktywów) – nieznacznie wzrósł udział własnych środków z 27,8 % w roku ubiegłym do 31,9 % w roku badanym.

Zmiany w poszczególnych pozycjach pasywów kształtują się następująco:

- własne źródła finansowania (kapitały własne łącznie z wynikiem za okres bieżący) zwiększyły się o 948 tys. zł co jest efektem zwiększenia kapitału podstawowego, przeznaczenia zysku za 2011 rok w całości na kapitał zapasowy oraz wypracowania zysku za rok badany,
- wynik osiągnięty na działalności w roku 2011: zysk 459 tys. zł, w roku 2012: zysk 650 tys. zł. Różnica – wzrost o 191 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy Spółki[5] wykazują w stosunku do roku ubiegłego spadek o kwotę 2 714 tys. zł (10,2 %) przy czym zmniejszają się zarówno zobowiązania długoterminowe, jak i krótkoterminowe,
- zewnętrzne źródła finansują majątek Spółki w 68,1 %.

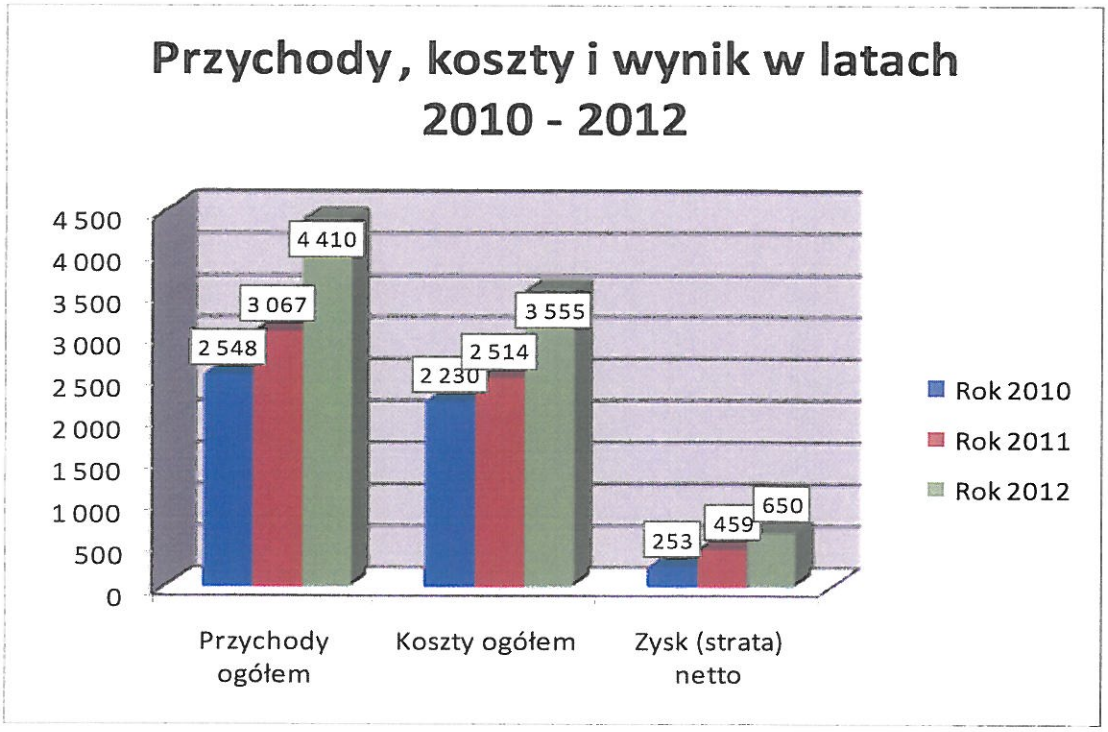
[5] Zewnętrzne źródła finansowania majątku

2. Syntetyczny rachunek zysków i strat

dane w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010		Rok 2011		Rok 2012	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 468	96,86	2 525	82,33	2 603	59,02
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 647	73,86	1 713	68,14	1 864	52,43
C.	**Wynik brutto ze sprzedaży**	**821**	**33,27**	**812**	**32,16**	**739**	**28,39**
D.	Pozostałe przychody operacyjne	52	2,04	470	15,32	1 773	40,20
E.	Pozostałe koszty operacyjne	60	2,69	291	11,58	1 195	33,61
F.	**Wynik na działalności operacyjnej**	**813**	**32,26**	**991**	**33,09**	**1 317**	**30,10**
G.	Przychody finansowe	28	1,10	72	2,35	34	0,77
H.	Koszty finansowe	523		510	20,29	496	13,95
I.	**Wynik na działalności gospodarczej**	**318**	**12,48**	**553**	**18,03**	**855**	**19,39**
J.	Zyski nadzwyczajne	0		0		0	
K.	Straty nadzwyczajne	0		0		0	
L.	Saldo	0		0		0	
M.	**Zysk (strata) brutto**	**318**	**12,48**	**553**	**18,03**	**855**	**19,39**
N.	Podatek dochodowy	65	2,55	94	3,06	205	4,65
O.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0		0		0	
P.	**Obowiązkowe obciążenia - razem**	**65**	**2,55**	**94**	**3,06**	**205**	**4,65**
R.	**Zysk (strata) netto**	**253**	**9,93**	**459**	**14,97**	**650**	**14,74**

Przychody ogółem	**2 548**	**100,00**	**3 067**	**100,00**	**4 410**	**100,00**
Koszty ogółem	**2 230**	**100,00**	**2 514**	**100,00**	**3 555**	**100,00**



Syntetyczna ocena informacji ekonomicznych przedstawionych w rachunku zysków i strat sporządzonym za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz na reprezentowanym wyżej wykresie wskazuje na:

- nieznaczny wzrost przychodów osiągniętych na sprzedaży w stosunku do roku ubiegłego o 77 tys. zł (3,05 %),
- nieznaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej w stosunku do roku ubiegłego o 151 tys. zł (8,81 %), natomiast udział kosztów w osiąganych przychodach jest wyższy od ubiegłorocznego – w 2011 roku 67,8 %; w 2012 roku 71,6 %,
- pozytywny wpływ na wynik finansowy w 2012 roku wywierają salda pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, głównie wynik na sprzedaży mieszkań i związanych z tym gruntów o 578 tys. zł,
- negatywny wpływ na wynik finansowy roku 2012 mają salda przychodów i kosztów finansowych – o 462 tys. zł.

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

3.1. Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2010	2011	2012
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto x 100}}{\text{średnioroczny stan aktywów}}$	5 - 8	procent	0,74	1,29	1,81
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto x 100}}{\text{przychody ogółem}}$	3 - 8	procent	9,93	14,99	14,76
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto x 100}}{\text{średnioroczny stan kapitału własnego}}$	15 -25	procent	2,62	4,58	6,07
Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto + (odsetki - podatek dochodowy od odsetek) x 100}}{\text{aktywa ogółem}}$		procent	0,81	1,44	1,96
Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku	wskaźnik dodatni	procent	1,81	3,14	4,11
Rentowność inwestycji $\frac{\text{(zysk brutto + odsetki od zadłużeń długoterminowych) x 100}}{\text{kapitały własne + zobowiązania długoterminowe}}$		procent	2,70	3,42	4,15
Rentowność zasobów osobowych $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętny stan zatrudnienia}}$	wskaźnik wzrostowy	zł	42 122	76 595	92 933

Wszystkie wskaźniki rentowności w stosunku do ubiegłego okresu uległy poprawie za wyjątkiem niewielkiego spadku rentowności netto przychodów.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2010	2011	2012
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe-należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy	1,2 - 2,0	krotność	1,87	0,96	1,39
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot.-zapasy-należ. z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy	1,0	krotność	1,87	0,96	1,38
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe / zobow. krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy	0,1 - 0,2	krotność	1,63	0,39	0,96
Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej należności z tytułu dostaw i usług / zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1,0	krotność	0,01	0,11	0,32

Wskaźnik bieżącej płynności informuje o zdolności Spółki do spłaty krótkoterminowych zobowiązań z zasobów obrotowych. Wskaźnik ten informuje ile razy bieżące aktywa pokrywają bieżące zobowiązania. Zadowalający poziom wskaźnika mieści się w granicach 1,2 do 2,0. Zbyt wysoka wartość wskaźnika III stopnia świadczy o nadmiernej płynności co może niekorzystnie wpływać na rentowność Spółki.

3.3. Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2010	2011	2012
Szybkość obrotu zapasów średni stan zapasów x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
Spływ należności średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	10	13	18
Spłata zobowiązań średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		w dniach	56	64	54
Produktywność aktywów przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / aktywa ogółem	2,0	zł	0,07	0,07	0,07

Cykl rozliczeniowy należności wydłużył się z 13 dni do 18 dni. W warunkach krajowych za prawidłowy uznaje się cykl do 60 dni.

Znacznie poprawił się wskaźnik rotacji zobowiązań o 10 dni.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje, że Spółka korzysta z kredytu kupieckiego od swoich dostawców.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył Spółce 7 groszy przychodów.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2010	2011	2012
Złota reguła bilansowania (kapitały własne + rezerwy długoterminowe) x 100 / aktywa trwałe	100 - 150	procent	29,95	28,65	34,45
Złota reguła bilansowania II kapitały obce krótkoterminowe x 100 / aktywa obrotowe	40 - 50	procent	88,61	162,66	92,74
Złota reguła finansowania kapitały własne x 100 / kapitał obcy	powyżej 100	procent	39,26	39,39	46,91
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	6 226	10 245	11 196
Wskaźnik wyposaż. jednostki w trwałe środki gospodarcze aktywa trwałe x 100 / aktywa ogółem	30 - 50	procent	94,13	97,10	92,69

Wzrost kapitałów własnych i spadek aktywów trwałych spowodował, że w stosunku do końca poprzedniego roku wskaźnik „Złotej reguły bilansowania" zwiększył się do poziomu 34,45 %.

3.4.2. Pozostałe wskaźniki

Pozostałe wskaźniki	wskaźnik bezpieczny	miernik	2010	2011	2012
Zdolność i wiarygodność kredytowa zysk netto + amortyzacja / kapitał obcy	powyżej 1,0	zł / zł	0,03	0,04	0,04
Wydajność pracy przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / przeciętne zatrudnienie (w etatach)	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	411	421	372

Wskaźnik zdolności i wiarygodności kredytowej świadczy o wysokim finansowaniu majątku ze źródeł zewnętrznych.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następującym po roku badanym (w niezmienionym 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.

B.CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

INFORMACJE O WYBRANYCH POZYCJACH BILANSU

I AKTYWA BILANSU

I.A. Aktywa trwałe

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Aktywa trwałe ogółem	**35 758**	**32 498**
udział w sumie bilansowej %	*97,10*	*92,69*
w tym:		
- wartości niematerialne i prawne	**2**	**6**
udział w sumie bilansowej %	*0,01*	*0,02*
- rzeczowe aktywa trwałe	**35 749**	**32 485**
udział w sumie bilansowej %	*97,08*	*92,65*
- należności długoterminowe	**7**	**7**
udział w sumie bilansowej %	*0,01*	*0,02*
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
udział w sumie bilansowej %		

Zaprezentowane wyżej 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 obięte są użytkowane programy, licencje komputerowe. Zastosowane stawki zgodne z przepisami prawnymi i ustaleniami polityki rachunkowości. Udokumentowanie prawidłowe. Wycena do bilansu została dokonana z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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. Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w stosunku do ubiegłego roku o 331 tys. zł natomiast zlikwidowano środki trwałe (głównie poprzez sprzedaż) na wartość 40 tys. zł. Przyrost rzeczowych aktywów trwałych wystąpił w grupie grunty i obiekty inżynierii lądowej.

2. 3. Zastosowano stawki amortyzacyjne dla środków trwałych w wysokości stawek wymienionych w ustawie podatkowej. Naliczona amortyzacja prawidłowo obciążyła koszty działalności. Udokumentowanie zakupów nowych oraz likwidacji istniejących składników majątku w badanym okresie prawidłowe.

2. 4. Istnienie środków trwałych zostało potwierdzone inwentaryzacją, natomiast wartość środków trwałych w budowie potwierdzona weryfikacją kosztów.

2. 5. Na dzień bilansowy ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem nie występują.

3. Należności długoterminowe

- kwota 7250 stanowi kaucję na dzierżawę pomieszczeń biurowych.

4. Inwestycje długoterminowe

nie wystąpiły na dzień bilansowy.

5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

nie wystąpiły na dzień bilansowy.

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.

I. B. Aktywa obrotowe

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Aktywa obrotowe ogółem	**1 066**	**2 563**
udział w aktywach bilansu %	*2,90*	*7,31*
w tym:		
- zapasy		**13**
udział w aktywach bilansu %		*0,04*
- należności krótkoterminowe	**507**	**658**
udział w aktywach bilansu %	*1,38*	*1,88*
- inwestycje krótkoterminowe	**427**	**1 769**
udział w aktywach bilansu %	*1,16*	*5,04*
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**132**	**123**
udział w aktywach bilansu %	*0,36*	*0,35*

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

6. Zapasy

6. 1. Na sumę zapasów składają się zaliczki wpłacone na poczet przyszłych usług.

7. Należności krótkoterminowe

7. 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. Potwierdzenia zgodności sald z kontrahentami Spółka dokonała w IV kwartale 2012 roku. 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.

7. 2. Należności podatkowe – nie wystąpiły.

8. Inwestycje krótkoterminowe

8. 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.

8. 2. Stany środków pieniężnych na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki i wyciągami bankowymi. Wycena do bilansu prawidłowa. Udokumentowanie zgodne z obowiązującymi przepisami.
Wolne środki pieniężne Spółka gromadzi na oprocentowanych lokatach bankowych.

9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

II PASYWA – ŹRÓDŁA FINANSOWANIA MAJĄTKU

1. Kapitały (fundusze) własne

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Kapitały własne	**10 245**	**11 196**
udział w sumie bilansowej %	*27,82*	*31,93*
w tym:		
- kapitał podstawowy	7 917	8 217
- należne wpłaty na kapitał podstawowy		
- kapitał zapasowy	1 869	2 329
- kapitał z aktualizacji wyceny		
- pozostałe kapitały rezerwowe		
Zysk (strata)	459	650

1. 1. Kapitał podstawowy jest zgodny z wpisem do KRS. W badanym okresie nastąpiło podwyższenie kapitału podstawowego poprzez ustanowienie dalszych 600 udziałów o wartości 300 tys. zł.

1. 2. Kapitał zapasowy – został prawidłowo zwiększony o zysk na działalności w roku 2011.

1. 3. Wynik roku badanego – zysk w kwocie 650 530,44 zł został ustalony w prawidłowej wysokości.

1. 4. Zestawienie zmian w kapitale własnym zaprezentowane prawidłowo w informacji dodatkowej, a dane rachunkowe znajdują swoje odzwierciedlenie w ewidencji księgowej i bilansie.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Zobowiązania i rezerwy ogółem	**26 579**	**23 865**
udział w sumie bilansowej %	*72,18*	*68,07*
w tym:		
- rezerwy na zobowiązania		**232**
udział w sumie bilansowej %		*0,66*
- zobowiązania długoterminowe	**19 172**	**18 763**
udział w sumie bilansowej %	*52,06*	*53,52*
- zobowiązania krótkoterminowe	**1 734**	**2 378**
udział w sumie bilansowej %	*4,71*	*6,78*
- rozliczenia międzyokresowe	**5 673**	**2 492**
udział w sumie bilansowej %	*15,41*	*7,11*

2. 1. Rezerwy na zobowiązania – Spółka utworzyła rezerwę na koszty wykonania prac poprawkowych (gwarancyjnych) w budynku wielorodzinnym.

2. 2. Zobowiązania długoterminowe

Prezentacja i wycena prawidłowa. Najpoważniejszą pozycję stanowią zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę budynków wielorodzinnych „B", „A", „F", a ponadto kaucja pobrana od najemców w tych budynkach i partycypacja w kosztach budowy budynku „F".

2. 3. Zobowiązania warunkowe – hipoteka umowna kaucyjna – zabezpieczenie kredytów.

2. 4. 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 krajowych powstały zdecydowanie w IV kwartale 2012 roku i do dnia badania w znacznej części uregulowane.

2. 5. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń

są zgodne z deklaracjami przesłanymi do Urzędów Skarbowych i ZUS.

Na dzień 31.12.2012 r. wystąpiły zobowiązania wobec budżetu w kwocie 180 tys. zł. Dotyczyły głównie podatku dochodowego od osób prawnych i składek ZUS.

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

2. 6. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń

wynagrodzenia zostały wypłacone w regulaminowo ustalonych terminach w miesiącu styczniu 2013 r.

2. 7. Inne zobowiązania

dotyczą głównie wpłaty właściciela Spółki na podwyższenie kapitału podstawowego. Zwiększenie kapitału dokonane zostanie po wpisaniu do KRS.

3. Rozliczenia międzyokresowe

Wycena i prezentacja prawidłowe. Dotyczą przychodu przyszłych okresów z tytułu partycypacji najemców w kosztach budowy budynku „B" i „A", umorzenia kredytów zaciągniętych na budowę w/w budynków, dotacji i refundacji.

III RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

1. Przychody i zyski nadzwyczajne

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Przychody ze sprzedaży	2 525	2 603
Pozostałe przychody operacyjne	470	1 773
Przychody finansowe	72	34
Razem	**3 067**	**4 410**

1. 1. Zaprezentowane w rachunku zysków i start 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. Wszystkie pozycje zaliczone w rachunku zysków i strat do pozostałych przychodów operacyjnych są zgodne z prawem bilansowym i polityką rachunkowości.

1. 3. Przychody finansowe – uzyskano z tytułu odsetek od lokat bankowych i od nieterminowo regulowanych należności. Wycena i prezentacja na dzień bilansowy prawidłowa.

2. Koszty

dane w tys. zł

	rok 2011	rok 2012
Koszty działalności operacyjnej	1 713	1 864
% w stosunku do sprzedaży	*67,8*	*71,6*
Pozostałe koszty operacyjne	291	1 195
% w stosunku do przychodów	*61,9*	*67,4*
Koszty finansowe	510	496
% w stosunku do przychodów	*708,3*	*1 417,1*
Razem	**2 514**	**3 555**

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 w rachunku zysków i strat jest zgodna z ewidencją księgową

2. 4. Pozostałe koszty operacyjne – prezentacja i udokumentowanie na dzień bilansowy prawidłowe.

2. 5. Koszty finansowe dotyczą odsetek i prowizji od kredytów. Udokumentowanie 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.

Zysk brutto wynoszący 855 713,44 zł pomniejszono o podatek dochodowy w kwocie 205 183,00 zł i wykazuje kwotę zysku netto 650 530,44 zł.

4. W wyniku badania poprawności sporządzenia informacji dodatkowej stwierdzono, że wykazane informacje wynikają z ewidencji księgowej i sprawozdania finansowego.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zostało sporządzone poprawnie, a zawarte w nim dane księgowe wynikają ze sprawozdania finansowego.

C.INFORMACJE KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 18 stron kolejno numerowanych i oparafowanych przez biegłego rewidenta.

Raport sporządzono w 4 egzemplarzach.

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

.....

Kluczowy biegły rewident
Helena Wołowiec
Nr ewid. 4462

Oświęcim, dnia 10 maja 2013 roku